

Znalec: Ing. Ivan Šírka, ul. Badiaková 23/2, Riečka 974 01, Banská Bystrica
evidenčné číslo znalca: 914 426, č. t. 0904/640414
e-mail: ivansirka23@gmail.com

Zadávateľ: PRO aukcie, s.r.o.,
Kopčianska 10,
851 01 Bratislava
IČO: 46 771 778

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zadávateľa zo dňa 30.05.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

36/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňazenia majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti podľa zák. č. Z. z. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. Nehnuteľnosti evidované Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 1772, k.ú. Hontianske Nemce, obec Hontianske Nemce, okres Krupina, ako rodinný dom súpisné číslo 525 na parcele KN Č č. 166/35 (právny vzťah k pozemku parcelné číslo 166/35 pod stavbou 525 je evidovaný na LV č. 643) a nehnuteľnosť evidovaná na katastrálnej mape Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor, zapísaná na LV č. 1645, k.ú. Hontianske Nemce, obec Hontianske Nemce, okres Krupina, ako parcela registra „C“ č. parc. 166/38 o výmere 90 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorie.

Počet vyhotovení (4)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x písomná forma + 1 x elektronicky + 1 x archív znaica

Počet strán (z toho príloh): Znalecký posudok obsahuje 59 strán (z toho 26 príloh)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 525 (bez pozemku) zapísaného na LV č. 1772 katastrálne územie Hontianske Nemce, obec Hontianske Nemce, okres Krupina nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN C č. 166/35, a pozemku parc. KN C č. 166/38 s výmerou 90 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorie zapísaného na LV č. 1645, katastrálne územie Hontianske Nemce, obec Hontianske Nemce, okres Krupina,.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre účel dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

25.06.2024 – Dátum obhliadky nehnuteľností.

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

Dátum podania znaleckého posudku 05.07. 2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Písomná bjeďnávka zadávateľa PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava zo dňa 30.05. 2024
- Kolaudačné rozhodnutie číslo: SU 241/05/13 zo dňa 11.10.2005
- Geometrický plán na prepracovanie pozemkov číslo plánu 10994351-29/97 zo dňa nov.1997
- Situácia rodinného domu, pôdorysy základových konštrukcií, prízemia a poschodia rodinného domu typ Klasik 165, projektová dokumentácia overená stavebným úradom Krupina

b) podklady získané znalcom:

- Obhliadka a zameranie stavby rodinného domu s. č. 525 dňa 25.06.2024
- Aktuálna kópia výpisov zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností, informatívne výpisy vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva LV č. 1645, LV č. 1772, LV č. 643, okres Krupina, obec Hontianske Nemce, k.ú. Hontianske Nemce, vyhotovené dňa 02.06.2024
- Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál, vyhotovená dňa 02.06.2024, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS
- Ortofotomapa situovania nehnuteľností vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS 02.06.2024
- Prospekt katalógového domu KLASIK 165 od projektovej organizácie EUROLINE
- Zápis z miestneho šetrenia a obhliadky nehnuteľností - Rekapitulácia nehnuteľností zo dňa 25.06.2024
- Prieskum realitného trhu v mieste – ponuky rodinných domov v Hontianskych Nemciach podľa realitných kancelárií
- Fotodokumentácia súčasného stavu zhotovená počas miestneho zisťovania dňa 25.06.2024

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 z 24. augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009, vyhlášky č. 254/2010 Z.z., vyhlášky 213/2017 Z.z. v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 65/2018 Z.z., 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 Zákona č. 93/2006 Z.z., zákona 522/2007 Z.z., zákona č. 520/2008 Z.z., zákona č. 136/2010 Z.z. zákona č. 390/2015 Z.z, zákona č. 91/2016 Z.z. a zákona č. 125/2016 Z.z..
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018, z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 objednávateľa:

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

Ohodnotenie predmetu dražby:

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

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

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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:

Zdôvodnenie výberu, podmienky výberu:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, 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 pohnutkou.

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota hodnoteného domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v prílohe č. 1. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na hodnotu nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnota koeficientu polohovej diferenciacie (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemernou hodnotou koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri určovaní koeficientu polohovej diferenciacie má svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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 prípade, že hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla sa použije hodnota stavieb. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlažná plocha 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 kúpno-predajný zmluva) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho a pod.).

Dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb:

Porovnávacia metóda je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a týmto spôsobom porovnávacej metódy je potrebné získať súbor minimálne troch nehnuteľností (stavieb a pod.) porovnávacej metódy vyžaduje aplikovať porovnanie ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.) a konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, príslušenstvo a pod.). Pre použitie porovnávacej metódy sa ďalej vyžadujú podklady, ktoré musia byť identifikované (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky reálnych cien). Zároveň je potrebné vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho a pod.). Žiadny z potrebných súbor

nemal. Zistené ponuky na predaj podobných stavieb z realitných portálov môžu byť použité len na nepriame porovnanie a pre stanovenie hodnoty hodnotenej nehnuteľnosti sú získané údaje nepoužiteľné.

Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o obývaný rodinný dom postavenom na cudzom pozemku bez možnosti dosahovania príjmu z prenájmu nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MŠ SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MŠ SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z. pričom táto metóda je z hľadiska znaleckej praxe najpoužívanejšou z dôvodu jej jednoduchosti.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných 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_{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 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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.

Dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov:

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že pokiaľ ide o rodinný dom postavený nie je vo vlastníctve majiteľa domu. Pri použití porovnávacej metódy sa vyžaduje aplikovať porovnávanie ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), (miesto, lokalita, atraktivita a pod.) a fyzické (infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných podmienkach a pod.). Pre použitie porovnávacej metódy sa ďalej vyžadujú podklady, ktoré musia byť identifikované prevodom alebo prechodom nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) a zároveň je potrebné vziať do úvahy všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, vzťah medzi predávajúcim a pod.). Uvedené informácie znalec k dispozícii nemá.

Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľností dosahovať výnos formou pre predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájom pozemkov). Pozemok na parcelnom čísle 166/38 o výmere 90 m² je svojou polohou, prístupom a veľkosťou na prenájom nevyužitelný.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Krupina**

Obec: **Hontianske Nemce**

Katastrálne územie: **Hontianske Nemce**

Výpis z listu vlastníctva č. 1645

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Počet vz.
166/38	90	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Titul, priezvisko, meno (názov), rodné meno, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Vlastník	Počet vlast spoluvlastnícky
------------	---	----------	--------------------------------

1	Chovan Ján r. Chovan a Chorvátska 486/8, Blatné, PSČ 900 82, SR, Dátum narodenia: 08.04.1977		
---	---	--	--

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V 20/2010 z 8.2.2010 - 25/10

Uznesenie OS-17C/15/2017 zo dňa 1.3.2024-Z 326/2024- pvz.123/24

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Správca	Neevidovaný
Nájomca	Neevidovaný
Iná oprávnená osoba	Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti

K vlastníčkovi

Vlastník poradové číslo 1

- 1 Daňový úrad Banská Bystrica vydáva rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 9600503/5/968196/2014/Gar na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 166/38 - P 98/2014 z 22.4.2014 do KN zapísané 23.4.2014 - 161/14 - nadobudlo právoplatnosť 22.4.2014 - Z662/14 - 198/14
- 1 Daňový úrad Banská Bystrica vydáva rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 9600503/5/969484/2014/Gar na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 166/38 - P 99/2014 z 22.4.2014 do KN zapísané 23.4.2014 - 162/14, právoplatnosť nadobudnutá 22.4.2014- Z 663/2014 zap. do KN dňa 6.5.2014-pvz.197/14
- 1 Daňový úrad Banská Bystrica vydáva rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 9600503/5/87563/2015/Gar zo 14.1.2015 na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 166/38 - P 7/15 zapísané do KN 4.2.2015 - 48/15, právoplatnosť nadobudnutá dňa 10.2.2015-Z 211/2015 do KN zap. dňa 18.2.2015-pvz.60/15

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: **Krupina**Obec: **Hontianske Nemce**Katastrálne územie: **Hontianske Nemce****Výpis z listu vlastníctva č. 1772****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Súpisné číslo	Na pozemku parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Počet stavieb: Umiestnenie stavby
525	166/35	10	Rodinný dom		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 166/35 pod stavbou s. č. 525 je evidovaný na liste vlastníctva č. 643.
Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby:

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby:

1 Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**Vlastník**Por. číslo Titul, priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia,
rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníkaPočet vlastníkov: 1
spoluvlastnícky podiel

1 **Chovan Ján r. Chovan, Chorvátska 486/8, Blatné, PSČ 900 82, SR, Dátum narodenia:** 08.04.1977 **1/1**

Titul nadobudnutia:

Oznámenie o určení súpisného čísla Z 75/2019 z 22.1.2019 - 47/19

Uznesenie OS-17C/15/2017 zo dňa 1.3.2024-Z 326/2024- pvz.123/24

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

Správca

Neevidovaný

Nájomca

Neevidovaný

Iná oprávnená osoba

Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch

Znalec: Ing. Ivan Širka

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka nehnuteľností spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 25.06.2024 za účasti užívateľa nehnuteľností p. Chovanovej. Počas obhliadky boli znalcom a jeho asistentkou zdokumentované a kontrolované premerané vnútorné priestory rodinného domu na I. a II.NP. Zvlášť zameraná bola zastavaná časť podzemného podlažia – suterénu, ku ktorej výkresová časť predložená nebola. Užívanie rodinného domu v súlade s vydaním kolaudačným rozhodnutím, rozdiely v dispozičnom ani technickom a konštrukčnom prevedení oproti schválenej dokumentácii zistené neboli. Súčasne boli vnútorné aj exteriérové priestory fotograficky zdokumentované a bola spísaná zápisnica z vykonanej obhliadky.

Použitá technika: Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

d) Technická dokumentácia:

Znalec mal k dispozícii časť projektovej dokumentácie katalógového rodinného domu Klas pozostávajúcej zo situácie s napojením domu na inžinierske siete, pôdorysov základov, prízemnia a podtypového rodinného domu overených stavebným úradom v Krupine a kolaudačné rozhodnutie s nadobudnutou právoplatnosťou dňa 15.12.2005.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Na liste vlastníctva 1772, okres Krupina, obec Hontianske Nemce, k.ú. Hontianske Nemce je zapísaná stavba rodinný dom: 82, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1-ina. Rodinný dom je postavený na pozemku parcela KN C č. 166/35, evidovanej na LV č. 643 vo vlastníctve Matušov Miroslav r. Matušov, Hontianske Nemce 167, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1-ina. Pozemok parc. KN C č. 166/38 o výmere 90 m², druh pozemku zastavané plochy a Chovan, Chorvátska 486/8, Blatné, PSC 900 82, SR, spoluvlastnícky podiel 1/1-ina.

V aktuálnej kópii výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, informatívneho katastrálneho mapy, vytvorenej cez verejne prístupný katastrálny portál ZBGIS je na pozemku parc. 166/35 zakreslená samostatná stavba - rodinný dom s. č. 525, čo je v súlade so skutočnosťou. Prístup k rodinnému domu pozostávajúce z inžinierskych prípojok, prekrytej terasy, spevnených plôch a železobetónových schodov situované na pozemku parc. KN C č. 166/11, ktorý je vo vlastníctve Matušov Miroslav r. Matušov, Hontianske Nemce 167 a ten nie je predmetom ohodnotenia. Hodnotený pozemok parc. KN C č. 166/38 o výmere 90 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvorie predstavuje čiastočne prekrytú spevnenú plochu zo severnej strany rodinného domu. Pridelené súpisné číslo rodinného domu vedené v katastri nehnuteľností sa zhoduje so skutočnosťou. Stavba rodinného domu je vizuálne v teréne identifikovateľná. Hodnotený rodinný dom obhliadky označený súpisným číslom 525. Na základe uvedeného konštatujem, že neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra a právny stav je v súlade so stavom skutočným.

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

Rodinný dom s. č. 525 situovaný na pozemku parc. KN C č. 166/35
Prestrešenie spevnenej plochy zo severnej strany domu na parc. KN C č. 166/38

Vonkajšie úpravy nevyhnutné na prevádzku rodinného domu – objekty situované na cudzom pozemku:
Vodovodná prípojka, vodomerná šachta, kanalizačná prípojka do monolitckej žumpy, žumpa, plynová elektrická zemná NN prípojka.

Pozemky zapísané na LV č. 1645:

parc. KN C č. 166/38 zastavané plochy a nádvoria o výmere 90 m².

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

Stavby: Predmetom ohodnotenia nie je príslušenstvo k rodinnému domu, ktoré nie je nevyhnutné na prevádzku rodinného domu nachádzajúce sa na pozemku KN C č. 166/11

Pozemky: Predmet ohodnotenia nie sú pozemky pod rodinným domom parc. KN C č. 166/35 a parc. KN C č. 166/11 na ktorom je situované príslušenstvo k rodinnému domu s.č.525.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Zadanie pre vypracovanie Územného plánu obce Hontianske Nemce, je verejne prístupné na internetovej stránke obce.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s. č. 525, parc. KN C č. 166/35, obec Hontianske Nemce

POPIS STAVBY

Definícia rodinného domu v súčasnej platnej legislatívy je nasledovná:

3.1. Stavebný zákon

§ 43b, ods. (3): Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

3.2. Bytový zákon

Nedefinuje

3.3. Vyhláška 255

Príloha 3 – A.7. Rodinný dom: Je stavba, ktorá svojim stavebným usporiadaním zodpovedá požiadavkám na rodinné bývanie a v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovia.

3.4. Vyhláška 465

§1a, odst. b): Rodinný dom je obytný dom, v ktorom je viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností určená na bývanie. Rodinný dom môže mať najviac tri samostatné byty a najviac dve nadzemné podlažia a podkrovia.

3.5. STN 73 4301

2.6 - Rodinný dom: budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie; môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia.

Umiestnenie stavby:

Rodinný dom je situovaný v mierne svahovitom teréne v blízkosti prístupovej miestnej komunikácie, v okrajovej časti obce Hontianske Nemce. Jedná sa o samostatne stojaci murovaný dvojpodlažný rodinný dom s podpivničeným katalógového typu Klasik 165 vyprojektovaný projektovou spoločnosťou EUROLINE. Dom označený súpisným číslom 525 postavený na pozemku parc. KN C č.166/35 pozostáva z I.PP - suterénu, I.NP - prízemie a II.NP - obytného podkrovia. Dom predstavuje jednu bytovú jednotku s 5-imi obytnými izbami s celkovou zastavanou plochou 182,83 m². V zmysle účelu užívania, dispozičnej skladby a charakteristiky stavby sa v zmysle STN 73 4301 jedná o rodinný dom.

Dispozičné riešenie:

I.PP - Suterén - vstupné schodisko, chodba s krbom s otvorením ohniskom, technická miestnosť s technologickým zariadením domu, sociálno-technická stavebne neukončená miestnosť, dva pivničné skladovacie priestory.

I. NP - Prízemie - vstupná hala, spojovacia chodba, vnútorné schody, kúpeľňa s WC, samostatné WC, 1 x hosťovská izba, obývací izba, jedáleň s kuchyňou, dvojgaráž, sklad.

II. NP - 1.Poschodie - chodba, 3 x izba, samostatná kúpeľňa, samostatné WC, šatník, balkón.

Údaje o veku:

Podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia bola stavba rodinného domu ukončená a dom bol daný do užívania 15.12. v roku 2005, kedy kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť. Rodinný dom bol postavený v dobrej kvalite zo štandardných stavebných materiálov. V čase obhliadky niektoré povrchové úpravy a osadenie sanitných zariadení v nebytovom suteréne ukončené neboli. Celkovú životnosť stavby v súlade s prílohou č.9 metodiky vydanéj USI Žilina stanovujem na 100 rokov. Opatrenie stavby je vyčíslené lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kz
1. PP	2005	(10,50*10,00)+(4,26*1,00)*0,50	107,13	120/107,13=1,12
1. NP	2005	(6,02*12,93)+(10,00*10,5)	182,84	120/182,84=0,66
2. NP	2005	10,50*10,00	105	120/105=1,14

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]
1	Osadenie do terénu		
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	0
4	Murivo		
	4.2.a murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0
5	Deľiace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové píťou hladené	400	30
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	20
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	0
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	10
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480	0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.2 svetelná	155	10
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	50
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0

Spolu	5500		5294,0
--------------	-------------	--	---------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	50	5,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	0	335,0
38	Vodovodné batérie			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	50	12,5
42	Kozub			
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180	20	144,0
	Spolu	635		581,5

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priehľadky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stípkov	445	0	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	0	800,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	0	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	20	152,0
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			

	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	0
24	Ústredné vykurovanie		
	24.2.b podlahové teplovodné	770	0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	0
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	0
	Spolu	6775	

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 (2 ks)	20	
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	
	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) (5.2 bm)	286	
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	
	37.5 umývadlo (3 ks)	30	
	37.6 bidet (1 ks)	40	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80	
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	
	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	
42	Kozub		
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	
45	Elektrický rozvádzač		

45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
Konštrukcie navyiac			
Kontaktný zatepl'ovací systém stien z MW hr. 30 - 100 mm (140 m ²)	420	0	420,0
Spolu	2461		2381,0

NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk. [%]	Výsled.
	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	0	735,0
	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	400,0
	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
	Obklady fasád			
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	70	20	56
	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	0	515,0
	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	20	148,0
	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	10	135,0
	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	0	770,0
	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	35,0
	Spolu	4485		4419,0

Objemy upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	0	35,0
	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	10	18,0
	37.6 bidet (1 ks)	40	30	28,0
	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	0	60,0
	Záchod			

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	30	73,5
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	35,0
	Konštrukcie naviac			
	SDK podhl'ad montovaný priamo na profily CD+UD, SDK doska štandard A - hr. 12,5mm (84 m ²)	168	0	168,0
	Spolu	748		702,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$K_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	(5500 + 635 * 1,120)/30,1260	(5294 + 581,5 * 1,120)/30,1260	206,17	197,35
1. NP	(6775 + 2461 * 0,656)/30,1260	(6737 + 2381 * 0,656)/30,1260	278,48	275,47
2. NP	(4485 + 748 * 1,143)/30,1260	(4419 + 702,5 * 1,143)/30,1260	177,25	173,34

TECHNICKÝ STAV

1. Podzemné podlažie - suterén

Podlažie suterénu s osadenými základmi v max. hĺbke 3,45 m, prístupné samostatným dreveným schodiskom prízemnia rodinného domu. Obvodové murivo je zhotovené z betónových DT tvárnic hr. 30 cm, so zv. izoláciou. Deliace priečky sú vymurované z plných pálených tehál. Strop nad suterénom je monolitický doskový s rovným podhl'adom vystužený a zaliaty betónom. Vnútorne povrchy stien a stropov sú v ukončenej časti zhotovené z hladkej vápenno-cementovej omietky, v neukončených sociálnych zariadeniach bez obkladu. Vo väčšine suterénnych miestností opadaná vnútorná omietka vplyvom nekvalitnej zvislej izolácie. Sedacia zostáva vedúce zo suterénu na prízemie drevené z mäkkého dreva s podstupnicami. Podlahy v suteréne z keramiky, dlažby, dvere plné drevené v oblôžkových drevených zárubniach, drevené eurookná s izolačným dvojsklostom. Elektroinštalácia svetelná, rozvod teplej a studenej vody z plastového potrubia, kanalizácia z PVC potrubia s vyvedením do žumpy. Na podlaží je rozvod zemného plynu bez napojenia na spotrebiče. V kotolni sa nachádza zdroj vykurovania, rozvody ÚK teplovodné vedené v oceľových bezošvých rúrach, vyhrievacie telesá do dvojradiových radiátorov. Zdrojom teplej vody je osadený centrálny plynový zásobníkový ohrievač kombinovaný s ústredným plynovým vykurovaním. Samostatné WC obložené keramickým obkladom, splachovací WC záchod, keramické umývadlo s pákovou nerezovou batériou. Miestnosť kúpeľne bez povrchových úprav a vnútorného zariadenia sanitárnymi predmetmi.

1. Nadzemné podlažie - prízemie

Základy v časti dvojgaráže betónové s vodorovnou izoláciou. Obvodové murivo je zhotovené z tvárnic hr.40 cm, zateplené kontaktným polystyrénom hr. 50 mm, nosné a deliace priečky z tvárnic Ytong, vnútorné omietky vápenné štukové. Fasádne omietky zo štyroch strán nad 2/3 omietnutej plochy zo škrabaného betónu na báze umelých látok, strop nad obytnou časťou prízemnia monolitický železobetónový doskový s rovným podhl'adom, strop v dvojgaráži drevený s viditeľnými, povrchovo upravenými trámami. Drevené schodisko s podstupnicami, vedúce z prízemnia do podkrovných priestorov s nášľapnou plochou stupňov z mäkkého dreva s dreveným madlom, s poškodeným, nestabilne ukotvením zábradlím. Čiastočne na nechránenom a zvetralom, nechránenom a neošetrenom krokví hambáľkového krovu väznicovej sústavy so strešnou ťažkou krytinou Tondach. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie (parapety) z pozinkovaného poplastovaného plechu. Dvere plné drevené v oblôžkových drevených zárubniach.

drevené eurookná s izolačným dvojsklom s plastovými roletkami. Garážové vráta drevené s automatickým diaľkovým ovládaním.

Podlahy v obytných miestnostiach z mozaikových čiastočne poškodených bukových vlysov, v ostatných miestnostiach z keramickej dlažby. Steny v kúpeľni a WC zo štyroch strán obložené keramikým obkladom, miestami s odpadnutými obkladačkami. V kúpeľni je osadená plastová rohová plastová vaňa so sprchovou pákovou nerezovou batériou. Súčasťou kúpeľne je poškodené skrinkové keramické dvojumývadlo s nerezovými zmiešavacími pákovými batériami a keramický bidet. Rozvod teplej a studenej vody je z PVC potrubia. Kanalizácia z potrubia PVC je napojená s odtokom do žumpy. Vybavenie kuchyne pozostáva z kuchynskej čiastočne poškodennej linky z materiálov na báze dreva v celkovej rozvinutej šírke 5,2 m s osadeným nerezovým drezom s pákovou nerezovou batériou a nefunkčným odsávačom pár. Súčasťou kuchyne je samostatný plynový sporák s elektrickou rúrou a umývačka riadu. Keramikým obkladom sú obložené časti stien medzi dolným a horným radom skriniek kuchynskej linky. Na podlaží je rozvod zemného plynu a rozvod teplovodného podlahového vykurovania s rozvodom ÚK v ocelových trubkách s doskovými vyhrievacími radiátormi Korád. V obývacej izbe je postavený krb s vykurovacou vložkou s uzavretým ohniskom. Elektroinštalácia svetelná i motorická, rozvádzač s automatickým istením. Dom nie je chránený bleskozvodom.

II. NP - Podkrovie

II. nadzemné podlažie (obytné podkrovie) pozostáva z obvodových nosných stien z tvárnic Ytong hr.40 cm obložených dreveným neošetreným, čiastočne poškodeným obkladom. Priečky sú murované z tvárnic Ytong. Vnútorne vápenné štukové omietky, v sociálnych zariadeniach čiastočne poškodeným keramikým obkladom. Strop s rovným sadrokartónovým podhl'adom s povrchovou úpravou. Okná drevené eurookná s izolačným dvojsklom, s plastovými roletkami. Podlahy obytných miestností z drevených palubkových čiastočne poškodených povrchovo upravených dosák, ostatné miestnosti z keramickej dlažby. Dvere plné drevené v oblôžkových drevených zárubniach. Na podlaží je rozvod zemného plynu a rozvod teplej a studenej vody z PVC potrubia a rozvod zemného plynu a rozvod teplovodného podlahového vykurovania s rozvodom ÚK v ocelových trubkách s doskovými vyhrievacími radiátormi Korád. V kúpeľni okrem sprchovacieho kúta identicky zariadená ako na I.NP s nefunkčným bidetom je osadený plynový vyhrievací rebrík. Kanalizácia z potrubia PVC je napojená do žumpy. Elektroinštalácia svetelná. Súčasťou podlažia je drevený poškodený, z dôvodu bezpečnosti neprístupný balkón s výmerou do 5 m². Ostatné konštrukčné znaky sa na ohodnocovanom podlaží ku dňu ohodnotenia nevyskytovali.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2005	19	81	100	19,00	81,00
1. NP	2005	19	81	100	19,00	81,00
2. NP	2005	19	81	100	19,00	81,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2005		
Východisková hodnota	206,17 €/m ² *107,13 m ² *3,757*0,95	78 831,79
Východisková hodnota poškodeného podlažia	197,35 €/m ² *107,13 m ² *3,757*0,95	75 459,35
Technická hodnota	81,00% z 75 459,35	61 122,07
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	278,48 €/m ² *182,84 m ² *3,757*0,95	181 731,42
Východisková hodnota poškodeného podlažia	275,47 €/m ² *182,84 m ² *3,757*0,95	179 767,15
Technická hodnota	81,00% z 179 767,15	145 611,39
2. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	177,25 €/m ² *105,00 m ² *3,757*0,95	66 426,34
Východisková hodnota poškodeného podlažia	173,34 €/m ² *105,00 m ² *3,757*0,95	64 961,03
Technická hodnota	81,00% z 64 961,03	52 618,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota
1. podzemné podlažie	78 831,79	75 459,35	6
1. nadzemné podlažie	181 731,42	179 767,15	14
2. nadzemné podlažie	66 426,34	64 961,03	5
Spolu	326 989,55	320 187,53	25

Poškodenosť stavby: $(326\,989,55\text{€} - 320\,187,53\text{€}) / 326\,989,55\text{€} * 100\% = 2,08\%$

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Prestrešenie spevnenej plochy zo severnej strany, parc. K 166/38

POPIS STAVBY

Prekrytie vonkajšieho odkladacieho priestoru zo severnej strany rodinného domu pôdorysných 12,0*3,0 m prístupného od vstupnej ulice bolo zrealizované spolu s rodinným domom v roku 2005. Ko stavby z vonkajšej murovanej steny z DT tvárnic hr. 20 cm bez povrchových úprav, vnútorná spoločná severnou stranou domu. Pultová strecha prekrytá krytinou škridloplechom bez klampiarskych ko Prekrytý priestor bez vnútorného vybavenia s betónovou podlahou na pozemku parc. KN C č. predstavuje doplnkovú konštrukciu k hlavnej stavbe rodinného domu s. č. 525. Základnú životnosť p nad vonkajším odkladacím priestorom v zmysle prílohy č. 9 metodiky USI Žilina stanovujem na 50 rok

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KZP
1. NP	2005	12*3	36	18/36=0,500

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	6
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	8
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	2
5	Krov	

	5.3 pultové	545
	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
4	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3100

naky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
NP	$(3100 + 0 * 0,500) / 30,1260$	102,90

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,90 \text{ €/m}^2 * 36,00 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	13 221,56
Technická hodnota	62,00% z 13 221,56	8 197,37

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vonkajšia kanalizačná splašková prípojka do žumpy osadenej na parc. KN C č. 166/11

splaškové vody z rodinného domu sú odkanalizované od vnútornej kanalizácie prípojkou z plastového potrubia DN 150 mm v celkovej dĺžke cca 2,0 m do betónovej žumpy umiestnenej na severozápadnej strane domu na parc. KN C č. 166/11. Pozdĺžny sklon potrubia kanalizácie je cca 3%. Potrubie je uložené v pieskovom lôžku, zasypané rovnakým materiálom do výšky 300 mm nad povrch rúry. Ryha je zasypaná výkopovým materiálom. splašková prípojka je užívaná spolu s rodinným domom a s vybudovanou žumpou od roku 2005. V zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem základnú životnosť vonkajšej kanalizácie na 90 rokov.

STRIEDENIE 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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Vonkajšia kanalizačná splašková prípojka do žumpy osadenej na parc. KN C č. 166/11	2005	19	71	90	21,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	
Technická hodnota	$78,89 \% \text{ z } 202,58 \text{ €}$	

2.3.2 Žumpa osadená na parc. KN C č. 166/11

Zrealizovaná podzemná žumpa do ktorej je zaústená kanalizačná prípojka odvádzajúca splaškovú vodu z rodinného domu. Podľa dostupných údajov bola stavba žumpy ukončená a je užívaná spolu s rodinným domom od r. 2005. Objekt žumpy pozostáva z monolitckej železobetónovej konštrukcie s oceľovým poklopom z ryhovaného plechu. Rozmery žumpy 2,00*3,00*3,00 m. Obostavaný priestor m^3 . V zmysle prílohy č.9. metodiky USI Žilina základnú životnosť žumpy stanovujem na 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3*3*2 = 18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Žumpa osadená na parc. KN C č. 166/11	2005	19	71	90	21,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	6 930,72
Technická hodnota	$78,89 \% \text{ z } 6 930,72 \text{ €}$	5 467,65

2.3.3 Vodovodná prípojka na parc. KN C č. 166/11

Prípojka vody je napojená na verejný vodovod, ktorý je umiestnený v telese miestnej komunikácie vedúcej pred rodinný dom. Napojenie na prípojku potrubia z verejného vodovodu je navrtávacím pásom. Vodovodné potrubie DN 25 mm v dĺžke cca 2,0 bm je uložené v pieskovom lôžku v nezámrznej hĺbke v spevnených vrstvách s krytím 1,30 m. Ryha je zasypaná výkopovým materiálom. Vodovodná prípojka je ukončená vo vodomernej šachte umiestnenej na hranici s miestnou komunikáciou. Zhotovená bola v roku 2005, spolu so stavbou rodinného domu. V zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovujem základnú životnosť vodovodnej prípojky na 60 rokov.

STRIEDANIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 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 na parc. KN-C č. 166/11	2005	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	296,17
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 296,17 \text{ €}$	202,37

2.3.4 Vodomerná šachta na parc. KN C č. 166/11

Vodomerná monolitická betónová šachta s hlavným uzáverom vody a s vodomermom spotreby vody je vybudovaná na trase vodovodnej prípojky pitnej vody z verejného vodovodu na pozemok nepatriaci vlastníkom rodinného domu na parc. č. KN C č. 166/11 na hranici s miestnou komunikáciou. Vodomerná šachta rozmerov 30*1,40*1,40 m uzavretá poklopom z ryhovaného plechu rozmerov 600 x 600 mm. Dno a steny šachty sú

z monolitického betónu. V šachte je umiestnená kompletná vodomerná zostava. Vodomerná šachta je od roku 2005 spolu s vybudovanou vodovodnou prípojkou.

V zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina základnú životnosť monolitickej vodomernej šachty stanoví 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,3*1,4*1,4 = 2,55 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 na parc. KN C č. 166/11	2005	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,55 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	2314,20
Technická hodnota	$68,33 \% \text{ z } 2314,20 \text{ €}$	1581,20

2.3.5 Zemná prípojka NN cez parc. KN C č. 166/11

Káblový prívod NN pre objekt rodinného domu je vedený káblom CYKY-J-4B x 16 mm² od elektromerového rozvádzača REP nachádzajúcej sa na hranici pozemkov parc. KN C č.166/11 s komunikáciou v dĺžke 2,0 bm. Domová prípojka ďalej pokračuje do domového elektrického rozvodu umiestneného v stene na prízemí rodinného domu. Prívodný kábel je uložený v hĺbke cca 70 cm pod povrchom terénu v pieskovom lôžku a označený je výstražnou fóliou z PVC. Prípojka NN bola zhotovená v roku 2005 so stavbou rodinného domu. Základná životnosť elektrickej prípojky je v zmysle prílohy č.9 metodiky USI Žilina stanovovaná znalcom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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:	2 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Zemná prípojka NN cez parc. KN C č. 166/11	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,757 * 0,95$	124,42
Technická hodnota	62,00 % z 124,42 €	77,14

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.525, na parc. č. 166/35, obec Hontianske Nemce	320 187,53	259 351,89
Prestrešenie spevnenej plochy zo severnej strany, parc. KN C č.166/38	13 221,56	8 197,37
Vonkajšie úpravy		
Vonkajšia kanalizačná splašková prípojka do žumpy osadenej na parc. KN C č. 166/11	202,58	159,82
Žumpa osadená na parc. KN C č. 166/11	6 930,72	5 467,65
Vodovodná prípojka na parc. KN C č. 166/11	296,17	202,37
Vodomerná šachta na parc. KN C č. 166/11	2 314,20	1 581,29
Zemná prípojka NN cez parc. KN C č. 166/11	124,42	77,14
Spolu:	343 277,18	275 037,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností**

Obec Hontianske Nemce sa rozprestiera v údolí rieky Štiavnica, v južnej časti stredného Slovenska, 10 km juhovýchodne od Krupiny. Leží na križovatke ciest od miest Levice, Šahy, Zvolen a Banská Štiavnica. Obec tvoria poľnohospodárske útvary: Hontianske Nemce, Majer, Rakovec a Sitnianska Lehôtka. V obci k 31.12.2023 žilo podľa štatistických údajov 1 378 obyvateľov. Objekt rodinného domu je situovaný v mierne svahovitom teréne v okrajovej časti obce vhodnej na bývanie, mimo obchodného centra. V súčasnosti je rodinný dom bez náležitej údržby a nehnuteľnosť vyžaduje opravu. Prevládajúcu zástavbu v okolí nehnuteľnosti tvoria pôvodné rodinné domy a novostavby rodinných domov. Príslušenstvo domu je bez dopadu na cenu nehnuteľnosti, jedná sa o priemerný dom v radovej zástavbe s dobrým dispozičným riešením. Dopyt v porovnaní s ponukou po nehnuteľnostiach je v rovnováhe. Dopravné spojenie s najbližšími mestami je prímestskou autobusovou dopravou aj železničnou dopravou. Dostupnosť do centra obce je cca 500 m, čas jazdy autom do najbližšieho okresného mesta Krupina je do 15 minút. Nezamestnanosť v okrese Krupina sa pohybuje do 10%, v mieste nehnuteľnosti je priemerná hustota obyvateľstva. V dosahu sa nachádza základná občianska vybavenosť

pozostávajúca z obchodných prevádzok potravinárskeho a nepotravinárskeho tovaru, školských a športových a oddychových priestranstiev, je tu knižnica, pošta, samostatné ambulancie lekára pre dospelých, samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa. V mieste je možnosť na miestne rozvody vody, elektriny, plynu, kanalizačnú sieť pripojenú na ČOV a káblovú teleživotného prostredia je dobrá, bežný hluk a prašnosť od dopravy, orientácia hlavných miestností vhodná a čiastočne nevhodná. Rozšírenie plochy pre ďalšiu zástavbu vzhľadom na to, že pozer vlastníctve vlastníka rodinného domu nie je možná. Z hľadiska územného rozvoja znalcovi nie sú v období známe žiadne zmeny. Nehnuteľnosť je bez výnosu z prenájmu nehnuteľností. Z pohľadu z priemernú nehnuteľnosť, s problematickými vlastníckymi vzťahmi k stavbe a bez pozemku príslušenstvom rodinného domu.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Hodnotený rodinný dom s. č. 525 je samostatne stojaci, podpivničený dvojpodlažný rodinný dom typu Klasik 165 postavený v zástavbe rodinných domov v obci Hontianske Nemce, k.ú. Hontianske Nemce, okres Krupina.

Dom so štandardným vybavením bol v čase obhliadky obývaný v súlade s jeho pôvodnou exmanželkou súčasného vlastníka, ktorý v dome dlhodobo nebyva. Rodinný dom je postavený v zástavbe, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka rodinného domu. Prístup k domu je spevnenou prístupovou cestou z miestnej ulice.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady nehnuteľností a práva spojené s nehnuteľnosťou

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie tu nachádzajúcej nehnuteľností. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba rodinného domu s. č. 525 a k pozemku vedené prípojky k domu, resp. je na nich umiestnené príslušenstvo rodinného domu nie je v rozpore s právami vlastníka rodinného domu.

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", vydanou podľa ktorého sa pri bytových stavbách v obciach pohybuje na úrovni 0,2 - 0,3. Vzhľadom na veľkosť útvaru, polohu, majetkovo-právne vzťahy, typ nehnuteľnosti, jej súčasný stav, kvalitu použitých materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované so zvýšením koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,3.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak ako koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem, v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobné v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,9
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,6
III. trieda	Priemerný koeficient	0,3
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,2
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,03

ýpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha V _i	Výsledok K _{PD1} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,300	6	1,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	56,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 56,36 / 180$	
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 275\,037,53 \text{ €} * 0,313$	86

3.2 POZEMKY

VYHLÁŠKA č. 213/2017 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 24. augusta 2017, ktoro vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **492/2004** Z. z. o stanovení všeobecne majetku v znení neskorších predpisov Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky podľa **§ 33 zákona č. 382/2004** Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých ustanovuje:

Čl. I

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. **492/2004** Z. z. o stanovení všeobecne majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z., vyhlášky č. 605/2008 Z. z., vyhlášky č. 47/2009 Z. z. a v 254/2010 Z. z. sa mení takto:

1.

V prílohe č. 3 časti D bode D.2 sa vypúšťajú slová „Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky“.

2.

V prílohe č. 3 časti E bod E.3.1.1 znie:

„E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavané obcí,²⁾ pozemky v zriadených záhradkových osadách,³⁾ pozemky mimo zastavaného územia obcí i stavbu,⁴⁾ pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlasť užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyv v hospodárskych dvoroch^{4a)}

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} [\text{€}],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VŠH_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} [\text{€/m}^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH €/m ²
a) Bratislava	66,
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,9
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,6
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,9
g) Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,3

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu i jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýv záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využit pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva i jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýv záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospo

dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

K_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = K_S \cdot K_V \cdot K_D \cdot K_F \cdot K_I \cdot K_Z \cdot K_R [-],$$

kde

K_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia		K_S
1.	oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 – 0,80
2.	stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3.	obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
4.	centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00 – 1,30
5.	veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20 – 1,60
6.	veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7.	prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8.	najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

K_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia		K_V
1.	- záhradkové osady, - chatové osady, - hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, - sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50 – 0,70
2.	- inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3.	- nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95 – 1,00
5.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so	1,00 – 1,05

	štandardným vybavením	
6.	- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, škoistvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05 - 1
7.	- exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 - 1
8.	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 - 1
9.	- využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 - 2

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20) sa určí takto:

Dopravné vzťahy		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 -

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		k_F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50 - 2
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 -
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 -
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 -
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80 - 1

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atí posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra		k_I
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80 -
2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 -

3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

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

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	k_z
nevyškýtujú sa	1,00
pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s , pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh moźnej zástavby, sadové spravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

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

k_R – koeficient redukujuúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	k_R
nevyškýtujú sa	1,00
ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, vplyv emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby otravnín, z poľnohospodárskej výroby a pod., rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, ekologické zaťaženie pozemku, ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiacie priemyselné zariadenia, pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáverka, stavba pod povrchom pozemku, závady viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), vplyv časového vývoja minulých období, iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh moźnej zástavby, zabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujuúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujuúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobenú vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Oznámka pod čiarou k odkazu 4a znie:

a) § 2 ods. 4 a 5 zákona Slovenskej národnej rady č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok KN C č. 166/38 zapísaný na LV č. 1645, okres Krupina, obec Hont Nemce, k.ú. Hontianske Nemce

Všeobecný popis:

Pozemok evidovaný na liste vlastníctva LV č. 1645 sa nachádza v zastavanom území katastrálneho územia Hontianske Nemce, k.ú. Hontianske Nemce v okrese Krupina. Obec Hontianske Nemce s 1 378 obyvateľmi k 31.12.2023/, sa nachádza v južnej časti stredného Slovenska, 10 km juhozápadne od Krupiny. Pozemok je čiastočne zastavaný prestrešujúcim prístreškom nadväzujúcim na existujúcu stavbu rodinného domu s ideovo prevážne o obytnú zónu v blízkosti centrálnej časti obce, miesta dostupného od základnej obchodnej vybavenosti obce. V dosahu pozemku sa nachádza zastávka medzimestskej dopravy, do ktorej je taxi služba. V mieste je možné napojiť sa na všetky inžinierske siete zavedené v danej lokalite, predstavujú elektrický rozvod, miestny verejný vodovod a rozvodná sieť plynu. Pozemok je prístupný spevnenej miestnej komunikácie vedúcej do centra obce v blízkosti hodnotených nehnuteľností. Pri stanovenej cene pozemku uvažujem s povyšujúcim faktorom 1,8 s redukujúcim faktorom neuvažujem. Východisková hodnota pozemkov je stanovená v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 213/2017 ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2002 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov z hodnoty: príloha 3, E.3.1.1. g), obce do 5 000 obyvateľov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera
166/38	zastavaná plocha a nádvorie	90,00	1/1	

Obec: Hontianske Nemce
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnotenie 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	0,9
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,0
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,8
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,3
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,3
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,8
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,0

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,4435$	8,11

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 166/38	$90,00 \text{ m}^2 * 8,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	729,90
Spolu		729,90



III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s. č. 525 (bez pozemku) zapísané LV č. 1772, nachádzajúceho sa na pozemku parc. KN C č. 166/35, stavebnej úpravy prestrešenia časti spev plochy na pozemku parc. KN C č. 166/38 a hodnota pozemku parc. KN C č. 166/38 s výmerou 90 m², pozemku zastavané plochy a nádvorie, evidovaný na LV č. 1645, okres Krupina, obec Hontianske N katastrálne územie Hontianske Nemce, za účelom dobrovoľnej dražby v rámci konkurzného konania.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená v súlade s prílohou č.3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR číslo 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2005 Z. z. a vyhl. č. 254/2010 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu hodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.525, na parc. č. 166/35, obec Hontianske Nemce	81 17
Prestrešenie spevnenej plochy zo severnej strany, parc. KN C č.166/38	2 50
Vonkajšie úpravy	
Vonkajšia kanalizačná splašková prípojka do žumpy osadenej na parc. KN C č. 166/11	5
Žumpa osadená na parc. KN C č. 166/11	1 71
Vodovodná prípojka na parc. KN-C č. 166/11	6
Vodomerná šachta na parc. KN C č. 166/11	49
Zemná prípojka NN cez parc. KN C č. 166/11	2
Spolu stavby	86 08
Pozemky	
Pozemok KN C č. 166/38 zapísaný na LV č. 1645, okres Krupina, obec Hontianske Nemce, k.ú. Hontianske Nemce - parc. č. 166/38 (90 m ²)	72
Všeobecná hodnota celkom	86 81
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	86 800
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatšesťtisícosemsto Eur	
Všeobecná hodnota bez vonkajších úprav zaokrúhlene	84 500,00

MIMORIADNE RIZIKÁ

V danej lokalite neboli zistené mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie uvedenej nehnuteľnosti. Rodinný dom je vhodný na trvalé rodinné bývanie pričom sa jeho využitie na iné účely nepredpokladá. V blízkosti sa nenachádza hygienicky závažná výroba a nie je ani predpoklad zmeny územného plánu Hontianske Nemce a následnej výstavby objektov s nepriaznivým vplyvom na životné prostredie.

V Banskej Bystrici,
dňa 30.06.2024



Ing. Ivar

IV. PRÍLOHY

Poradové číslo	Názov prílohy	Počet listov
1.	Písomná objednávka zadávateľa PRO aukcie, s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava zo dňa 30.05. 2024	1 x A4
2.	Aktuálna kópia výpisov zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností, informatívne výpisy vytvorené cez verejne prístupný portál podľa výpisov z listov vlastníctva LV č. 1645, LV č. 1772 a LV č.643, okres Krupina, obec Hontianske Nemce, k.ú. Hontianske Nemce, vyhotovené dňa 02.06.2024	3 x A4 5 strán
3.	Aktuálna kópia výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, informatívna kópia katastrálnej mapy, vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál, vyhotovená dňa 02.06.2024, vytlačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS	1x A4
4.	Kolaudačné rozhodnutie obce Hontianske Nemce číslo: SU 241/05/13 zo dňa 11.10.2005	1 x A4 2 strany
5.	Zápis z miestneho šetrenia a obhliadky nehnuteľností - Rekapitulácia nehnuteľností zo dňa 25.06.2024	1 x A4
6.	Geometrický plán na prepracovanie pozemkov číslo plánu 10994351-29/97 zo dňa nov.1997	3 x A4
7.	PD rodinného domu - Situácia rodinného domu, pôdorys základových konštrukcií, pôdorys prízemia a pôdorys poschodia rodinného domu typ Klasik 165, projektová dokumentácia overená stavebným úradom Krupina	6 x A4
8.	Prospekt katalógového domu KLASIK 165	1 x A4
9.	Prieskum realitného trhu v mieste - ponuky rodinných domov v Hontianskych Nemciach podľa realitných kancelárií	1 x A4
10.	Ortofotomapa situovania nehnuteľností vytačená z aplikácie Mapový klient ZBGIS 02.06.2024	1 x A4
11.	Fotodokumentácia súčasného stavu zhotovená počas miestneho zisťovania dňa 25.06.2024	4 x A4

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava

IČO: 46 771 778 , DIČ: 202 360 6101

spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu BA III, oddiel Sro, vložka číslo 83219/B

Ing. Ivan Širka
Riečka č.23
974 01 Banská Bystrica

V Bratislave, dňa 30.5.2024

Vec:

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom speňaženia majetku dlžníka formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov k nasledovnému predmetu dražby:

Nehuteľnosť evidovaná Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 1772 , k.ú. Hontianske Nemce, obec Hontianske Nemce, okres Krupina a to:

Stavba postavená na pozemku parcely registra „C“

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Popis stavby
525	166/35	Rodinný dom

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 166/35 pod stavbou s.č. 525 je evidovaný na LV č. 643

a

Nehuteľnosť evidovaná Okresným úradom Krupina, katastrálny odbor, zapísané na LV č. 1645 , k.ú. Hontianske Nemce, obec Hontianske Nemce, okres Krupina a to:

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape:

parcelné číslo	výmera v m2	druh pozemku
166/38	90	zastavaná plocha a nádvorie

Nehuteľnosť Vám budú sprístupnená zo strany vlastníka dňa **25.6.2024 o 10:00 hod.**

V prípade, ak Vám nehnuteľnosť zo strany vlastníka nebude sprístupnená, žiadame o vypracovanie znaleckého posudku z dostupných informácií v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách .

Žiadame dodat':

- znalecký posudok v 3 exemplároch
- znalecký posudok v elektronickej forma mailom
- Foto - dokumentáciu mailom

S pozdravom

PRO aukcie, s.r.o.

Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 771 778 IČ DPH: SJ 2023 606101

JUDr. Richard Konta
konateľ spoločnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 605 Krupina Dátum vyhotovenia : 2.6.2024
 Obec : 518417 Hontianske Nemce Čas vyhotovenia : 13:01:02
 Katastrálne územie : 816931 Hontianske Nemce Údaje platné k : 31.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1645

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
166/38	90	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Chovan Ján r. Chovan, Chorvátska 486/8, Blatné, PSČ 900 82, SR, Dátum narodenia: 08.04.1977	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 20/2010 z 8.2.2010 - 25/10 Uznesenie OS-17C/15/2017 zo dňa 1.3.2024-Z 326/2024- pvz.123/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Daňový úrad Banská Bystrica vydáva rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 9600503/5/968196/2014/Gar na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 166/38 - P 98/2014 z 22.4.2014 do KN zapísané 23.4.2014 - 161/14 - nadobudlo právoplatnosť 22.4.2014 - Z662/14 - 198/14

Vlastník poradové číslo 1	Daňový úrad Banská Bystrica vydáva rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 9600503/5/969484/2014/Gar na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 166/38/99/2014 z 22.4.2014 do KN zapísané 23.4.2014 - 162/14, právoplatnosť nadobudnutá 22.4.2014- Z 663/2014 zap. do KN dňa 6.5.2014-pvz.197/14
Vlastník poradové číslo 1	Daňový úrad Banská Bystrica vydáva rozhodnutie o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 9600503/5/87563/2015/Gar zo 14.1.2015 na nehnuteľnosť: KNC parc. č. 166/38 - P 7/15 zapísané do KN 4.2.2015 - 48/15, právoplatnosť nadobudnutá dňa 10.2.2015 Z 211/2015 do KN zap. dňa 18.2.2015-pvz.60/15

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 605 Krupina Dátum vyhotovenia : 2.6.2024
 Obec : 518417 Hontianske Nemce Čas vyhotovenia : 13:05:34
 Katastrálne územie : 816931 Hontianske Nemce Údaje platné k : 31.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1772

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
525	166/35	10	Rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 166/35 pod stavbou s.č. 525 je evidovaný na liste vlastníctva č. 643.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Chovan Ján r. Chovan, Chorvátska 486/8, Biatné, PSČ 900 82, SR, Dátum narodenia: 08.04.1977	1/1
Titul nadobudnutia: Oznámenie o určení súpisného čísla Z 75/2019 z 22.1.2019 - 47/19 Uznesenie OS-17C/15/2017 zo dňa 1.3.2024-Z 326/2024- pvz.123/24		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 605 Krupina Dátum vyhotovenia : 2.6.2024
 Obec : 518417 Hontianske Nemce Čas vyhotovenia : 13:02:17
 Katastrálne územie : 816931 Hontianske Nemce Údaje platné k : 31.5.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 643

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
166/11	518	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
166/35	182	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 525 evidovanej na pozemku parcelné číslo 166/35 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1772.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník:

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Matušov Miroslav r. Matušov, Hontianske Nemce 167, SR, Dátum narodenia: 21.07.1966 Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva V 1286/2014 zo dňa 8.10.2014-pvz.539/14 Uznesenie 15D 122/2018 z 11.4.2019 - Z 447/19 - 93/19 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez ťarch.

Výpis je nepoužitelný na právně úkony

Názov

Banskobystrický > Krupina > Hontianske Nemce > k.ú. Hontianske Nemce

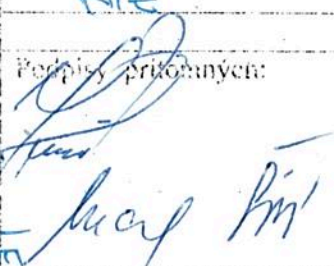


Vytiačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

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

Zápis z obhliadky s rekapituláciou hodnotených nehnuteľností

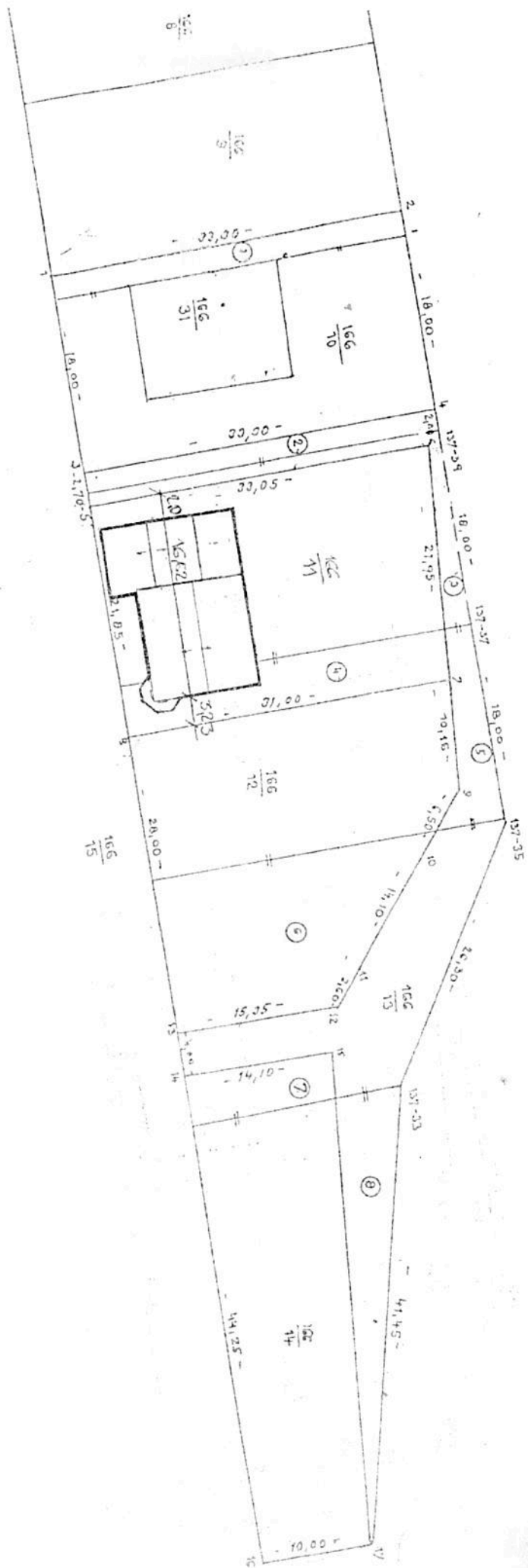
LV č.: 1775, LV 1645	Obec: Hontianske Nemce	Kataster: Hontianske Nemce
Objednávateľ: PRO AUTOCIE, S.R.O. KOPČIANSKA 10 TRUSTec Recovery, k.s., Tenavská cesta 50A, 821 02 Bratislava 891 01		
Spracovateľ: Ing. Ivana Širka – znalec v odbore Stavebníctvo		

Druh stavby:	Merná jednotka, pôdorysné rozmery (m ² , m ³ , bm, ks)
Rodinný dom súp. číslo 525 na parc. KN-C č. 1772	
PREDOVŇENÁ ČIASTOČNÁ PD PREDSTAVKA	1.PP 107,13 m ²
SITUÁCIA ZÁKLADY, PÔDORYSNÉ PRÍZEMIA A PODKROVIA	1.NP 182,84 m ² PODKROVIE 105,00 m ²
Ploty: (podľa druhu) Zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky Z rámového pletiva alebo z oceľovej tyčoviny	NIE SÚ PREDMETOM HODNOTENIA
PRÍSTREŠOK NA PARC. 1GG/M A SPEVNENÉ PLOCHY OKOLO DUTY	NIE JE PREDMETOM HODNOTENIA
VONKAJŠIE PRÍPOJKY A STAVEBNÉ ÚPRAVY	
Vodovodná prípojka Parc. 1GG/M	2,0 m
Vodomerná šachta Parc. 1GG/M	1,4 x 1,4 x 1,3 (m)
Splašková kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie Parc. 1GG/M	2,0 m
Kanalizačná šachta	-
Prípojka plynu Parc. 1GG/M	2,0 m
NN prípojka – zemná, vzdušná Parc. 1GG/M	2,0 m
Spevnené plochy betónové dosky 1GG/M	NIE SÚ HODNOTENÉ
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby 1GG/M	-
Spevnené plochy z kamňa	-
OSTATNÉ STAVBY A PRÍSLUŠENSTVO K RODINNEMU DOMU	
Oporný múr Parc. 1GG/M	-
Podzemná pivnica	-
Vonkajšie vstupné predsadené schody	-
Odvodňovací rigol	-
Žumpa monolitická Parc. 1GG/M 18 m ³	3,0 x 3,0 x 2,0 (m)
Septik	-
Studňa	-
Čerpadlá ručné	-
Čerpadlá elektrické	-
Pozemky (parc.č.) KN-C č. 166/38 zastavané plochy a nádvoria	90 m ²
KN-C 1GG/35	NIE
KN-C 1GG/M	NIE
Poznámky	Podpis prílohových:
Dátum: 25.06.2024	
PRÍLOHY OD 30DU ČASŤOVANIA PRED PD HODNOTA PRÍPOJKY NEBUDE ZAPočITANÁ X CENE NEHNUTEĽNOSTI	



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

ŠTRBA Martin súkromný geodet J. Poničana 63 960 01 Zvolen	Okres	KRUPINA	Obec	HONT. NENCE	Kat. územie	HONT. NENCE
	Číslo plánu	10994351-29/97	Mapový list č.	9	Záznam podrobného merania (mieračský náčrt) č.	32f
GEOMETRICKÝ PLÁN na STAV. POZEŇKOV						
Vyhotožil		Autorizačne overil			Úradne overil	
Dňa: NOV. 1997		Dňa: 16. NOV. 1997			Meno: Ing.: Rudolf ĎURIŠ	
Meno: v ŠTRBA		Meno: ING. HUŤKA			Dňa: 25. 11. 1997	
Meno: v ŠTRBA		Náležitostami a presnosťou overeným výpisom			Číslo: 205/97	
Právnice boli v prípade označené ZEL. RÚRKAMI					Úradne overené podľa § 2 zákona NR SR č. 215/1995 Zmena podrobnosti a kartografie	
Účelové body označených číslami a ostatné údaje údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					Počíska a podpis	



NÁVRH OSADENIA RODINNÉHO DOMU PRE K.MATUŠOVÚ
 NA PARCELU 166/11

VÝKAZ VÝMER

		Doterajší stav				Zmeny					Nový stav				
y	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcelo číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, nájomca - držiteľ (adresa)
	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
	STAV PODĽA KN.														
2	166/9		600		ZAST. PL.	1	166/10	68			166/9	532		ZAST. PL.	OBEC H. NE...
	166/10		457		ZAST. N.	2	166/13	68							ZETAN JOZEF A MANŽ. TERESA H. NENCE W...
	166/11		600		ZAST. N.	3	166/13	42	166/9	68	166/10	457		ZAST. PL.	
	166/12		600		ZAST. PL.	4	166/11	142	166/12	142	166/11	700		ZAST. PL.	OBEC H. NE...
						5.	166/13	55							
									166/13	304	166/12	707		ZAST. N.	OBEC H. NE...
	166/13		600		ZAST. N.	6	166/12	304							
						7	166/14	57							
									166/12	55					
									166/11	42					
									166/10	68					
									166/14	123	166/13	527		ZAST. PL.	OBEC H. NE...
	166/14		600		ZAST. PL.	8	166/13	123							
									166/13	57	166/14	534		ZAST. N.	OBEC H. NE...
			3457					859		859		3457			

OBEC HONTIANSKE NEMCE

Spoločná obecná úradovňa Krupina

stavebný úrad obce

Svätotrojičné námestie č.5/5, 963 01 Krupina

tel. 045/5519347, mobil 0905714325

Číslo : SU 241/05/13

v Krupine dňa : 11.10.2005



Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 15.12.2005

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Ján Chovan a Katarína Chovanová bytom Hontianske Nemce č.416 podali dňa 4.8.2005 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rodinný dom a nepriepustná žumpa“, ktorá je umiestnená na pozemku parc.č. KN 166/11 v k.ú. Hontianske Nemce, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Okresným úradom v Krupine – odborom životného prostredia dňa 26.3.1999 pod č.j. 310/99-327.

Obec Hontianske Nemce ako príslušný stavebný úrad podľa § 2 zákona č.416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a podľa § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, v zmysle zmluvy obcí a miest o zriadení spoločnej obecnej úradovne č.1/2003 zastúpený Spoločnou obecnou úradovňou v Krupine posúdil návrh a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov a podľa § 20 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia SR č.453/2000 Z.z.

povoľuje užívanie stavby

„Rodinný dom a nepriepustná žumpa“

na pozemku parc. č. **KN 166/11**, katastrálne územie **Hontianske Nemce**,

pre stavebníkov : **Jána CHOVARA** a **Katarínu CHOVAROVÚ**

bytom **Hontianske Nemce č.416**.

Stavba pozostáva z novostavby samostatne stojaceho rodinného domu – jedna nová bytová jednotka. Súčasťou stavby sú vnútorné rozvody inštalácií, ich pripojenie na verejné siete a novovybudovaná nepriepustná žumpa. Užitková plocha rodinného domu je 257,6m² a obytná plocha je 103,9m².

Podľa geometrického plánu č.126/2002 vypracovaného Ing. Jankou Sedmákovou autorizovanou geodetkou a kartografkou je stavba umiestnená na pozemku parc.č. 166/35 v k.ú. Hontianske Nemce.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určuje podmienky :

- dbať na údržbu stavby
- vykonávať predpísané revízie elektrických zariadení
- vykonávať predpísané revízie plynových zariadení
- dodržiavať platné právne predpisy v odpadovom hospodárstve

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené drobné nedostatky. Na stavbe neboli zistené drobné zmeny skutočného realizovania stavby (dokumentácií) overenej v stavebnom konaní.

O d ô v o d n e n i e :

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, sa konalo dňa 31.8.2005 kde bolo zistené, že k vydaniu kolaudačného rozhodnutia n doložená správa o odbornej prehliadke a skúške elektrických zariadení.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená podľa projektovej dokumentácie ove v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky určené v stavebnom povolení. Užív stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Na stavbe neboli zi drobné nedostatky, ktoré by bránili riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Na základe predložených dokladov a zistených skutočností stavebný úrad obce Hontí. Nemce rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

Ukon bol spoplatnený podľa sadzobníka správnych poplatkov č.145/1995 Z.z. v neskorších predpisov, bol zaplatený sumou v hodnote 500.-Sk.

P o u č e n i e :

Podľa § 54 zákona č. 138/2004 Z.z. o správnom konaní v znení neskorších predpisov tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhod na Spoločnú obecnú úradovňu v Krupine.

Vypracoval :
Norbert Kemp



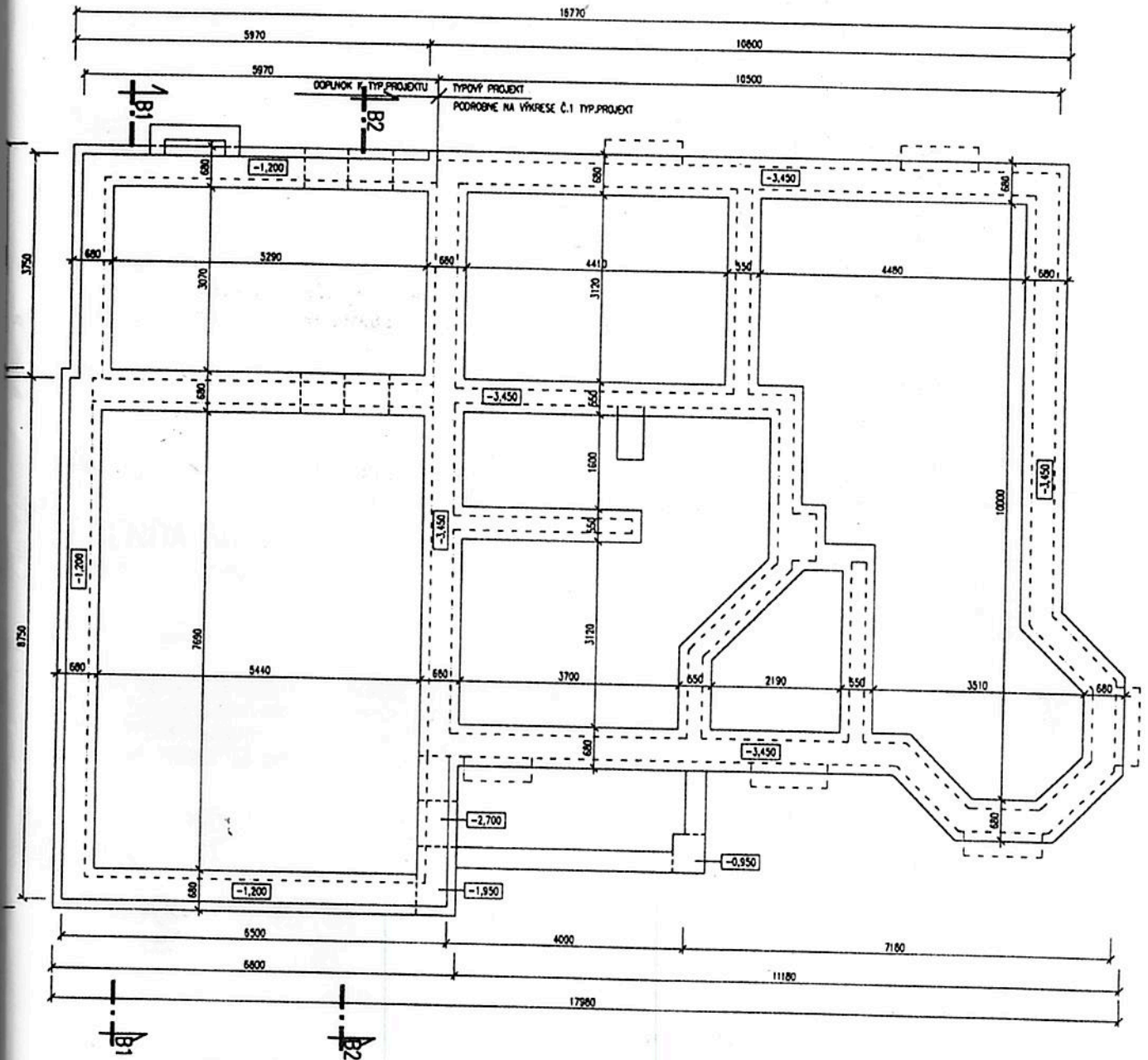
Ing. Ján BENEDI
starosta obce

Rozhodnutie sa doručí :

1. Ján Chovan, Hontianske Nemce č.416
2. Katarína Chovanová, Hontianske Nemce č.416

Na v e d o m i e :

1. Katastrálny úrad v B. Bystrici, Správa katastra Krupina, ČSA 2190/3, Krupina
2. Obec Hontianske Nemce, starosta obce



ZÁKLADY

LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTÍ	SVETLA VÝŠKA (m)	PLOCHA (m ²)	ÚPRAVA POVRCHOV					POZNÁMKA
				PODLAHA		SOKEL	STENY	STROP	
				DRUH	OZN.				
101	OBÝVACIA IZBA		27,20						
102	KUCHYŇA + JEDÁLEŇ		18,50						
103	VSTUPNÁ HALA		14,00						
104	WC		3,50						
105	SPOJ.CHODBA		1,70						
106	SCHODISKO		5,70						
107	HOSTOVSKÁ IZBA		16,20						
108	GARAŽ		45,90						
109	KÚPEĽŇA		6,27	KERAMICKÁ DLAŽBA	P13		a,b	a	
110	SKLAD		12,40	TERALIT	P4	p1	a	a	

LEGENDA POVRCHOVÝCH ÚPRAV

SOKEL p1 - KERAMICKÝ SOKEL V=150 MM
p2 - DREVENÁ PARKETOVÁ LIŠTA

MOZAIKOVÁ PARKETY P2
KERAMICKÁ DLAŽBA P11
KERAMICKÁ DLAŽBA P6

STENY, STROP : a - VÁPENNÁ OMIETKA ŠTUKOVÁ+ MAĽBA
b - KERAMICKÝ OBKLAD (VÝŠKA OBKLADU VID. PÔDORYS)

LEGENDA MATERIÁLOV

VIĎ VÝKRES Č.6 Z TYPOVÁHO PROJEKTU

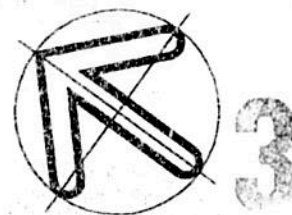
POZNÁMKA

- VŠETKY DETAILY A ÚPRAVY NA VÝKRESE PÔDORYSU PRÍZEMIA V.Č.3 Z TYPOVÉHO PROJEKTU PLATIA AJ PRE TENTO DODATOK
- PRED ZAČATÍM BETÓNOVANIA STROPNÝCH DOSIEK, VENCOV A PRIEVLAKOV JE NUTNÉ VYZNAČIŤ MIESTO A VYNECHAŤ OTVOR PRE PRESTUP POTRUBIA CEZ KONŠTRUKCIU. VŠETKY STAVEBNÉ ÚPRAVY V KONŠTRUKCII VIĎ PROFESIE
- STREDOVÉ VÁZNIČKY SA UKOTVIA V MIESTE ULOŽENIA NA MURIVO KOTVIACIMI HÁKMI 4Z

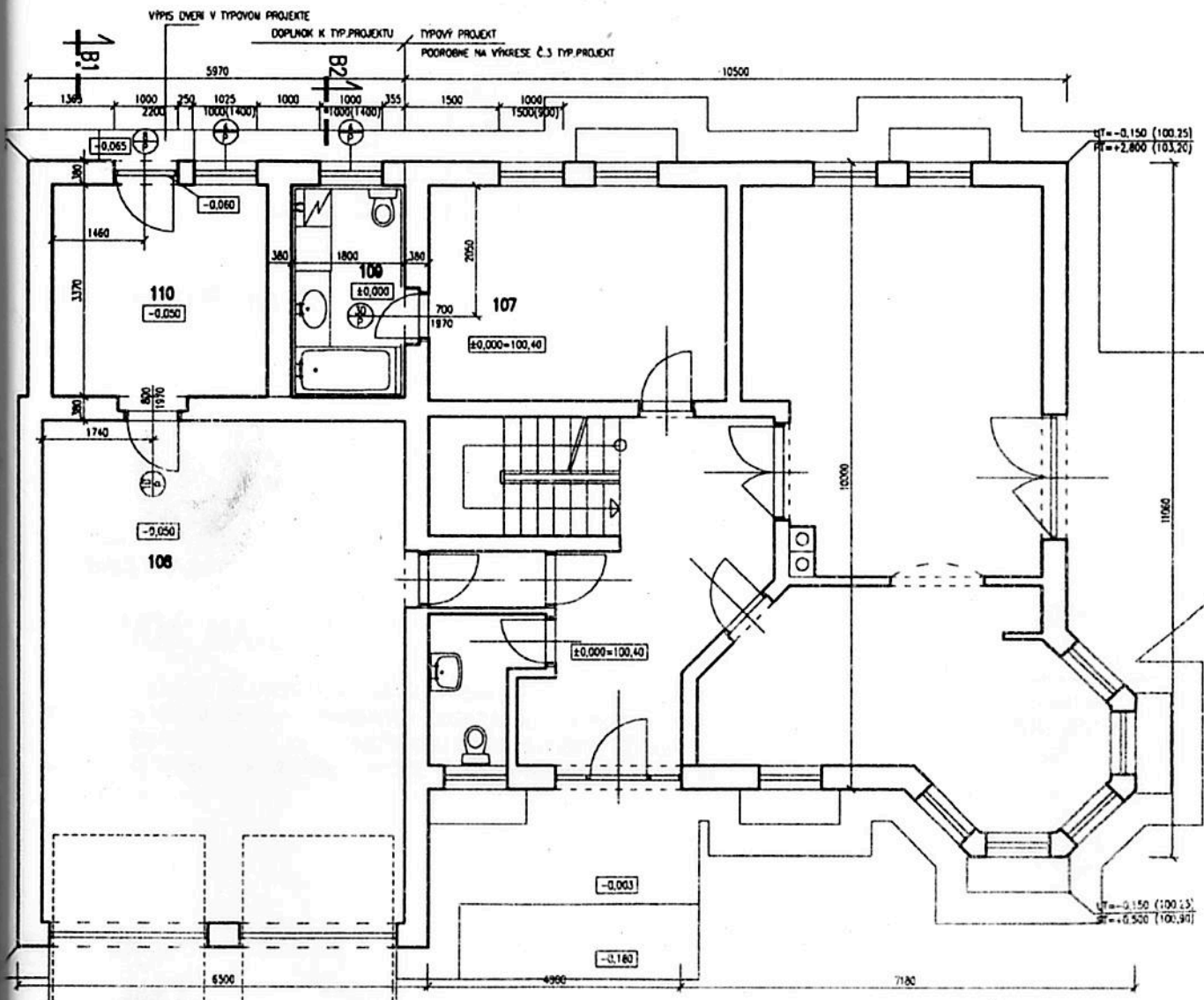


DOPLNOK

±0,000=100,40 m.s.s.



<p>STAVING PROJEKT spol. s r.o. ULICA NA TRŔSKÁCH 3 BANSKÁ BYSTRICA</p>	ARCHITEKTI		Č. VÝKR. 03a
	VEDÚCI PROJEKTANT	ING. PETER RASTOCKÝ	
	ZODP. PROJEKTANT	ING. HEGEROVÁ ZUZANA	
	VYPRACOVAL	ING. HEGEROVÁ ZUZANA	
INVESTOR	K.MATUŠOVÁ		
AKCIA	RODINNÝ DOM TYP KLASSIK 165 K.MATUŠOVÁ - HONTIANSKÉ NEMCE 170 okres KRUPINA		
NÁZOV VÝKRESU	PÔDORYS PRÍZEMIA	ZÁK. ČÍSLO	2 169 20/98
		DÁTUM	1/1998
		STUPEŇ	PROJEKT
		FORMÁT	2 A4
		PROFESIA	ARCHITEKTÉRA
		MIERKA	1 : 100



Okresný úrad v KRUPINE
 odbor ...
 Číslo ... 310 ... 327 ... 1 59 ...
 Schválilo za ...
 v ...
 v KRUPINE dňa 26. marca 1909
 Referent: ...

LEGENDA MIESTNOSTÍ

Č.M.	NÁZOV MIESTNOSTI	SVETLA VÝŠKA (m)	PLOCHA (m ²)	ÚPRAVA POVRCHOV					POZNÁMKA
				PODLAHA		SOKEL	STENY	STROP	
				DRUH	OZN.				
201	IZBA RODIČOV		23,70	MOZAIKOVÉ PARKETY	P2	p2	a	a	
202	IZBA		17,25	MOZAIKOVÉ PARKETY	P2	p2	a	a	
203	IZBA		11,90	MOZAIKOVÉ PARKETY	P2	p2	a	a	
204	CHODBA		9,92	MOZAIKOVÉ PARKETY	P2	p2	a	a	
205	WC		2,22	KERAMICKÁ DLAŽBA	P11		a,b	a	
206	KÚPEĽNA		10,38	KERAMICKÁ DLAŽBA	P11		a,b	a	
207	ŠATNÍK		3,88	MOZAIKOVÉ PARKETY	P2	p2	a	a	
208	BALKÓN		4,60	KERAMICKÁ DLAŽBA	P6	p1	a	a	

LEGENDA POVRCHOVÝCH ÚPRAV

SOKEL : p1 - KERAMICKÝ SOKEL v=150 MM
p2 - DREVĚNÁ PARKETOVÁ LIŠTA

MOZAIKOVÁ PARKETY P2
KERAMICKÁ DLAŽBA P11
KERAMICKÁ DLAŽBA P6

STENY, STROP : a - VÁPENNÁ OMIETKA ŠTUKOVÁ+ MAČBA
b - KERAMICKÝ OBKLAD (VÝŠKA OBKLADU VID. PŮDORYS)

LEGENDA MATERIÁLOV

VIŠ VÝKRES Č.5 Z TYPOVAHO PROJEKTU

LEGENDA MATERIÁLOV

- VŠETKY DETAILY NA VÝKRESE PŮDORYSU PODKROVIA V.Č.4 Z TYPOVÉHO PROJEKTU PLATIA AJ PRE TENTO DODATOK
- PRED ZAČATÍM BETÓNOVANIA STROPNÝCH DOSIEK, VENCŮV A PRIEVĽAKOV JE NUTNÉ VYZNAČIŤ MIESTO A VYNECHAŤ OTVOR PRE PRECHOD POTRUBIA CEZ KONŠTRUKCIU. VŠETKY STAVEBNÉ ÚPRAVY V KONŠTRUKCII VIŠ D. PROFESIE
- STREDOVÁ VÁŽNICE SA UKOTVIA V MIESTE ULOŽENIA NA MURIVO KOTVIACIMI HÁKMI 4Z

Okres Krupina v KRUPINE

310 327 9

Schválil:  26. marca 1999


v Krupine

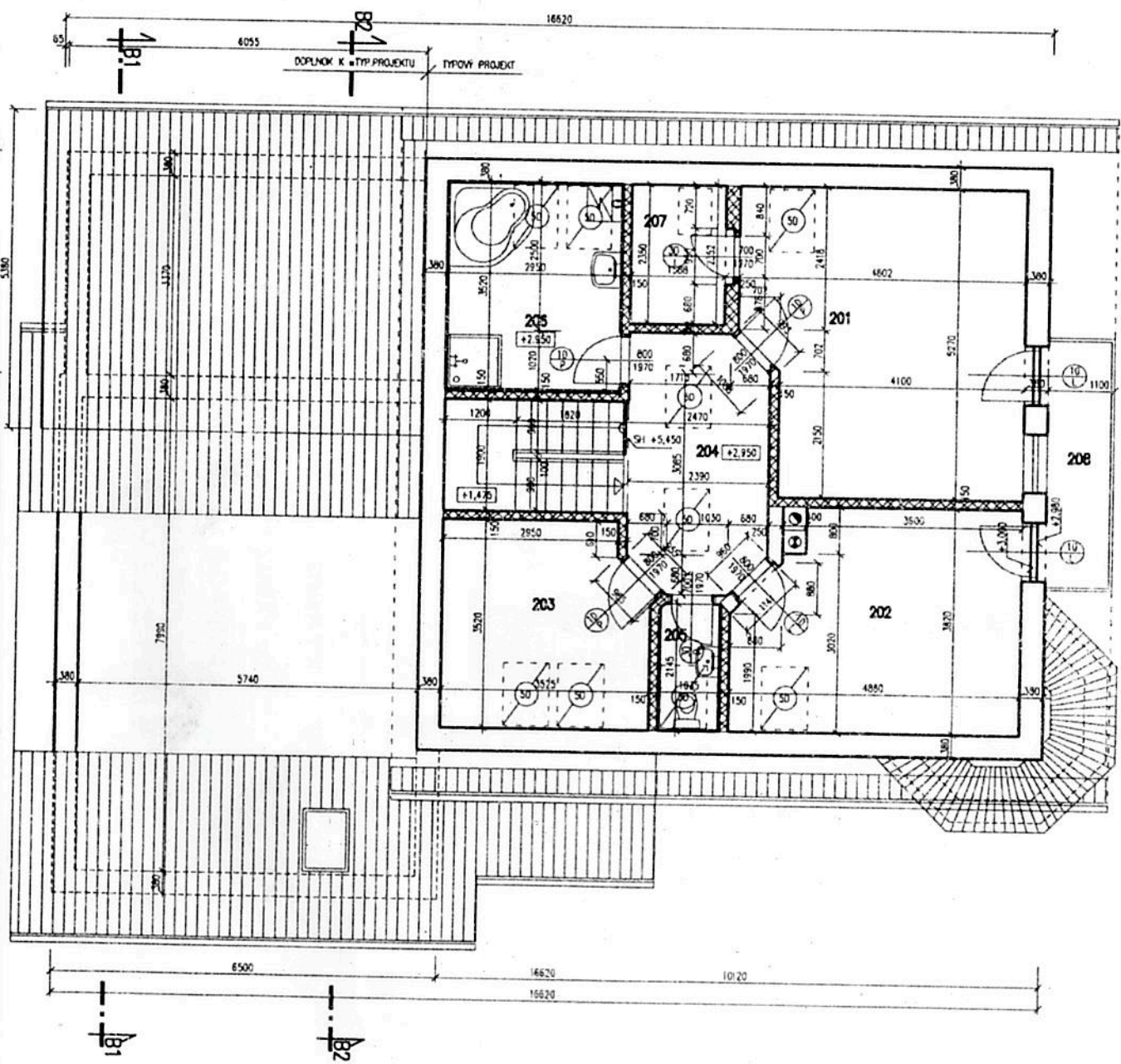
Referent: 

DOPLNOK

±0,000=100,40 m.s.s.



 <p>STAVING PROJEKT spol. s r.o. ULICA NA TROSKÁCH 3 BAŇSKÁ BYSTRICA</p>	ARCHITEKT		Č. VÝKR. 04a
	VEDÚCI PROJEKTANT	ING. PETER RASTOCKÝ	
	ZODP. PROJEKTANT	ING. HEGEROVÁ ZUZANA	
	VYPRACOVAL	ING. HEGEROVÁ ZUZANA	
	INVESTOR	K.MATUŠOVÁ	
AKCIA	RODINNÝ DOM. TYP KLASSIK 165 K.MATUŠOVÁ - HONTIANSKÉ NEMCE 170 okres KRUPINA	ZÁK. ČÍSLO	2 169 20/98
NÁZOV VÝKRESU	PŮDORYS PODKROVIA	DÁTUM	2/1998
		STUPEŇ	PROJEKT
		FORMÁT	2 A4
		PROFESIA	ARCHITEKTURA
		MIERKA	1 : 100



KLASIK 165






- obytne miestnosti **5**
- zastavaná plocha **171.2 m²**
- obostavaný priestor **1247.0 m³**
- celková úžitková plocha **261.0 m²**
- celková obytná plocha **104.1 m²**
- výška hrebeňa strechy od ±0 **7.490 m**
- sklon strechy **30°**

CENA PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE

2 490 €

PRIBLIŽNÁ CENA VÝSTAVBY SVOJPOMOCOU
DOPORUČENÝ ŠTANDARD NA KĹÚČ
CENA STAVEBNÉHO MATERIÁLU UŽ OD

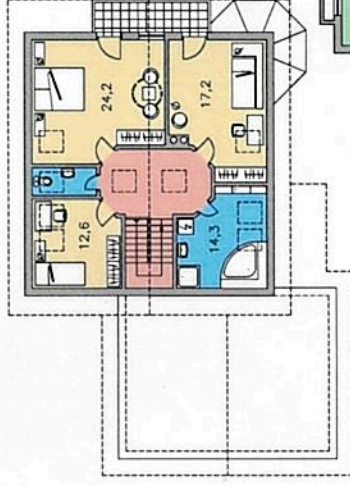
€  €  € 



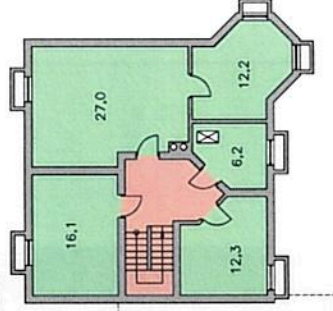
17,68



PRÍZEMIE
[plocha 133.4 m²]



POSCHODIE
[plocha 90.2 m²]

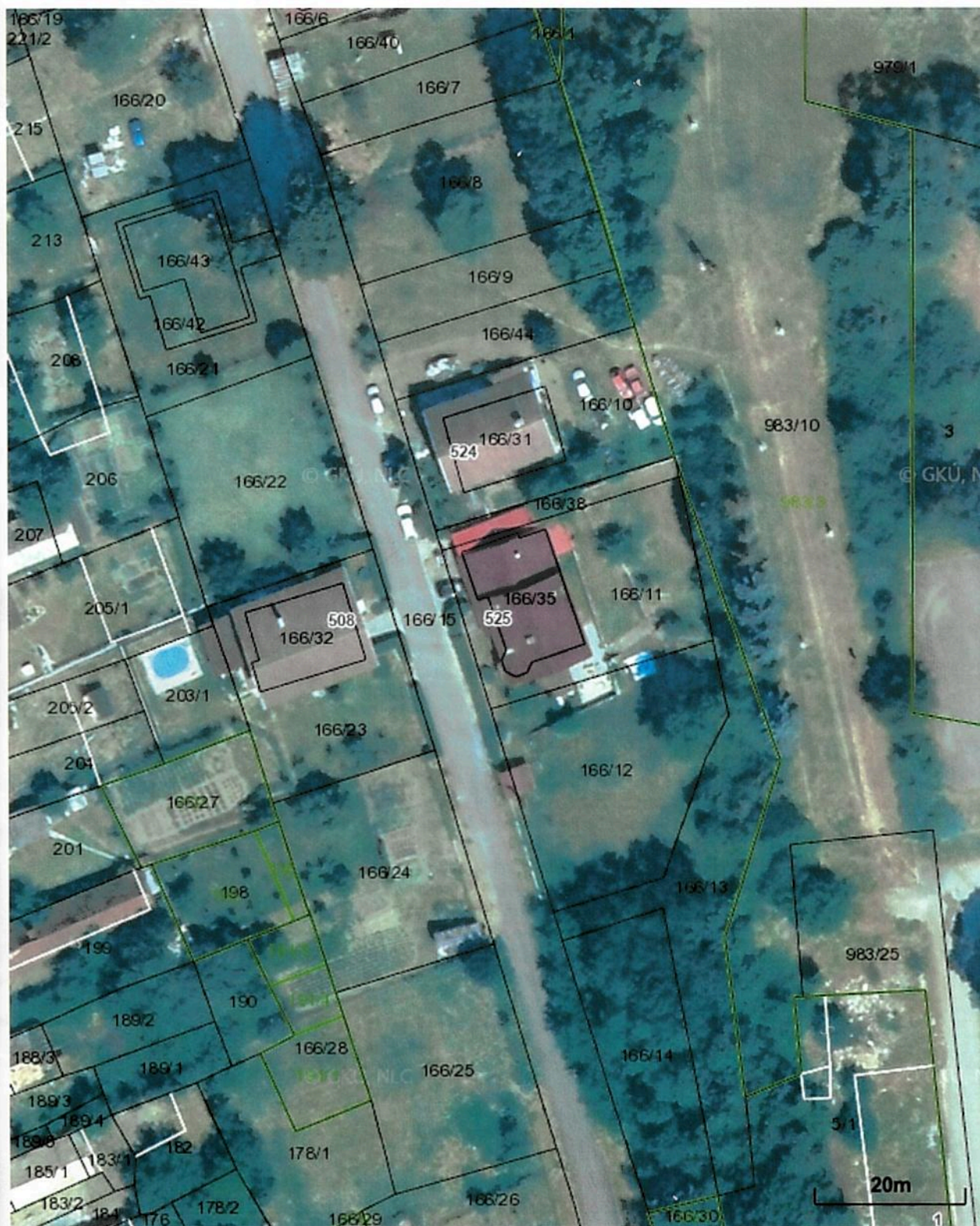


SUTERÉN
[plocha 87.7 m²]

12,50

Názov

Banskobystrický > Krupina > Hontianske Nemce > k.ú. Hontianske Nemce



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

(1/1)

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



[Dom v tichej uličke, so súkromím, čiast. rekonštrukcia, Hont. Nemce. Exkluzívne na predaj](#) 68 900 € 471,92 €/m²

Hontianske Nemce, Hontianske Nemce, okres Krupina

Rodinný dom • 146 m²

Ponúkame Vám na predaj čiastočne zrekonštruovaný rodinný dom v krásnom prostredí Hontianskych Nemiec. Nehnutelnosť ponúka: • Top cena • Súkromie a ticho na pozemku • Čiastočne už zrekonštruovaný • Na dokončenie rekonštrukcie, net...



[Rodinný dom Hontianske Nemce Rakovec](#)

Hontianske Nemce, okres Krupina

Rodinný dom • 508 m²

Predaj rodinného domu v obci Hontianske Nemce, časť Rakovec v okrese Krupina. Obytná časť domu pozostáva z kuchyne a dvoch obytných miestností. Z vonkajšej časti domu je vchod do ďalšej obytnej miestnosti a do komory. K domu je pristavená ...

[Rodinný dom Hontianske Nemce predaj](#)

40 000 € 78,74 €/m²



[HALO reality - Predaj, rodinný dom Hontianske Nemce, Rakovec - ZNÍŽENÁ CENA - IBA U NÁS](#)

Hontianske Nemce, okres Krupina

Rodinný dom

Ponúkame Vám na predaj veľký, dispozične zaujímavý riešený dom v obci Hontianske Nemce - Rakovec, vhodný na kompletnú rekonštrukciu. Dom je vhodný pre veľkú rodinu, resp. na dvojgeneračné bývanie. Zo závažných rodinných dôvodov je majiteľ p...

[Rodinný dom Hontianske Nemce predaj](#)

80 000 € 400 €/m²



[Ponúkame Vám na predaj slnečný rodinný dom v Hontianskych Nemciach](#)

Hontianske Nemce, okres Krupina

Rodinný dom • 130 m²

Nehnutelnosť sa nachádza na rovinatom pozemku s rozlohou cca 840 m², v zastavanom území obce, s dobrou dostupnosťou ku všetkým obslužným inštitúciám obce. Predávané nehnuteľnosti pozostávajú so samotného jednopodlažného rodinného domu, so...

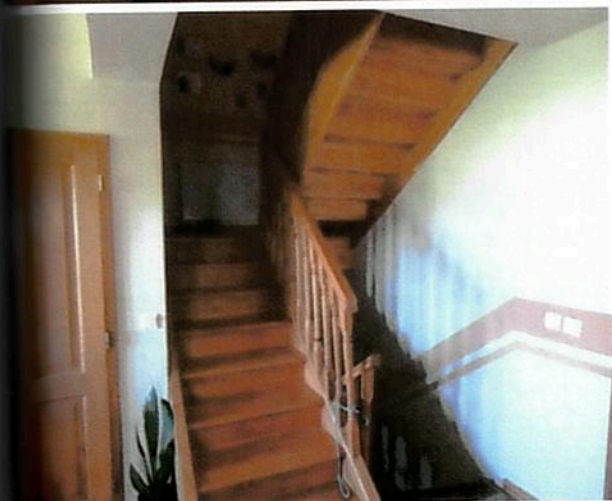
[Rodinný dom Hontianske Nemce predaj](#)

150 000 € 1 153,85 €/m²

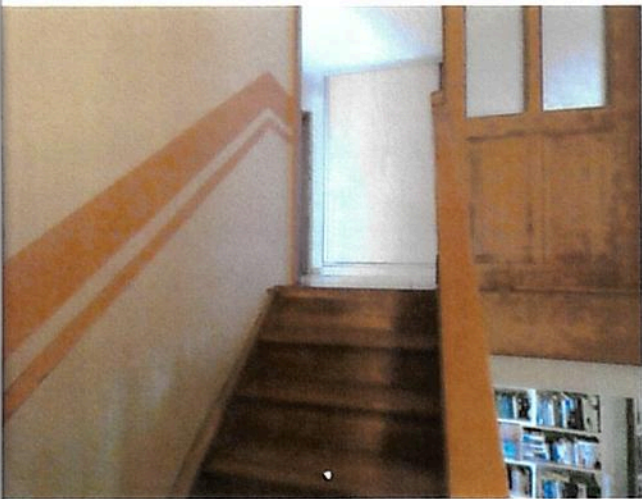
Rodinné domy v Hontianskych Nemciach v ponukách realitných kancelárií



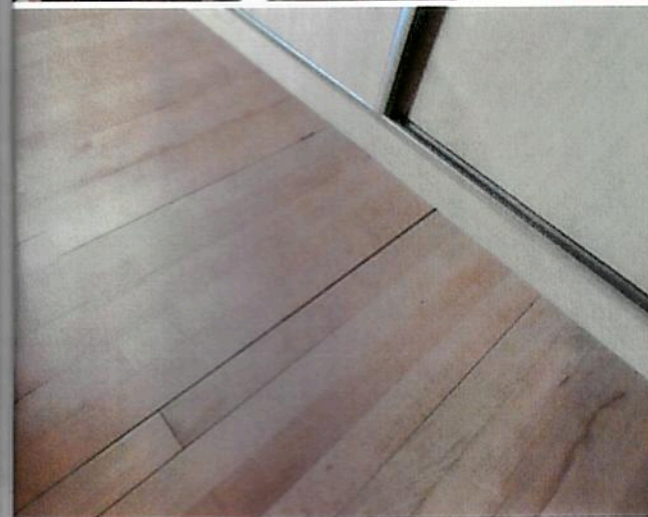
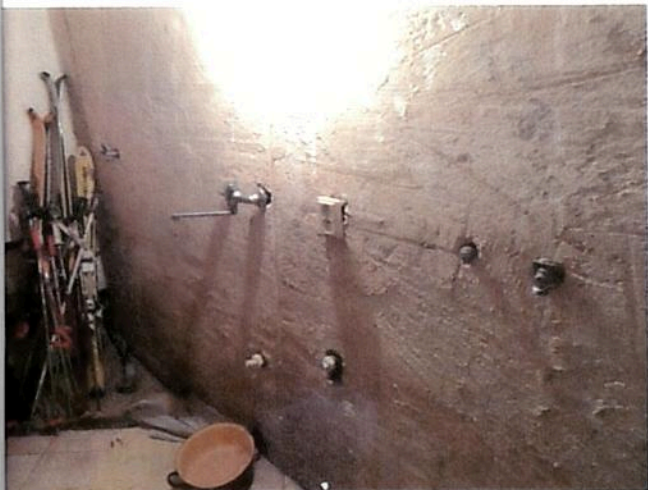
Rodinný dom s.č.525 situovaný na parc. KN C č. 166/35 s prestrešením pozemku KN C č. 166/38 prináležiacom k rodinnému domu s.č.525 v obci Hontianske Nemce, k.ú. Hontianske Nemce



Obytné prízemie rodinného domu s.č.525



Obytné podkrovie technické vybavenie suterénu rodinného domu s.č.525



Detaily nedokončených resp. poškodených stavebných konštrukcií v rodinnom dome s.č.525

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 36/2024.

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

