

Znalec : Ing. Peter Makóni,
tel. + _____ mail: _____

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

Číslo spisu (objednávky) : Objednávka zo dňa 09.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 94/2021

Vô veci : Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 31 ako rodinný dom s.č. 8 na parc. č. 35/4, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 35/1, 35/2, 35/4 k.ú. Modrý Kameň, obec Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš.

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh) : posudku 31 (z toho 7 strán príloh),

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku : pre zadávateľa posudku 5x,

Ú V O D

- 1 **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:**
Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 31 ako rodinný dom s.č. 8 na parc. č. 35/4, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 35/1, 35/2, 35/4 k.ú. Modrý Kameň, obec Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš.
- 2 **Účel znaleckého posudku :**
Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 3 **Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):**
07.07.2021 deň obhliadky nehnuteľnosti.
- 4 **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :**
29.07.2021.
- 5 **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :**
 - a) **Dodané zadávateľom :**
 - Originál - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 09.06.2021.
 - Kópia - Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modrý Kameň zo dňa 15.06.2015.
 - Náskres objektu rodinného domu, situácia.
 - b) **Obstarané znalcom :**
 - Originál - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 31, vydaný GUK Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Modrý Kameň zo dňa 06.07.2021.
 - Originál - Kópia katastrálnej mapy vydaná GUK Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Modrý Kameň zo dňa 06.07.2021.
 - Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 07.07.2021 za prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti p. Babinského a zástupcu objednávateľa posudku.
 - Informácie od zastupiteľstva mesta pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v meste.
 - Spoplatnená databáza Cenová mapa nehnuteľností Slovenska Datalan (CMN).
- 6 **Použité právne predpisy a literatúra :**
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
 - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 19.00.
 - Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
 - Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.
 - Vyhláška ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických

- požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
 - STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
 - Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
 - Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
 - Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.

7

Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Všeobecná hodnota stavieb (VŠH_s) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávacía metóda (pri výpočte sa používa transakčný prístup). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu
- Kombinovaná metóda (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľností v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebenia sú lineárna a analytická. Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopnosti plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.

Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopnosti plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).

Základná zostatková životnosť (TT):

Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopnosti plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.

Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.

Vek budovy (V): Vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. V prípadoch, keď došlo k užívaniu budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH_p)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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 očkerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Osobitné požiadavky zadávateľa :

Nebola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie.

Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhovách podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

III. POSUDOK:**Všeobecné údaje :****Výber použitej metodiky :**

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.

Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre II.Q/2021 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov a poškodenosti sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie - VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a zvyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} (\text{€})$$

kde M - výmera pozemku v m^2

VSH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2

jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu

$$VSH_{MJ} = VHMJ \cdot K_{pd} (\text{€/m}^2)$$

$VHMJ$ - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce

K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie

$$K_{pd} = k_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_f \cdot k_i \cdot k_z \cdot k_r$$

k_s - koeficient všeobecnej situácie

k_v - koeficient intenzity využitia

k_d - koeficient dopravných vzťahov

k_f - koeficient funkčného využitia územia

k_i - koeficient technickej infraštruktúry pozemku

k_z - koeficient zvyšujúcich faktorov

k_r - koeficient redukujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b)
1

Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 31, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Modrý Kameň zo dňa 06.07.2021.

Časť A : Majetková podstata :

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
35/ 1	180	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
35/ 2	254	záhrada	4	1		201
35/ 4	124	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnutelná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenia pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby
8	35/ 4	10	Rodinný dom

Druh ch.n. Umiest. stavby

1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci :

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Babinský Ivan T.

1 / 1

Dátum narodenia : 16.09.1971

Poznámka Dňa 5.11.2020 poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 379EX 441/20 zo dňa 4.11.2020 (Exekútorický úrad Banská Bystrica, Mgr. Slavomír Nosko) - P 767/2020 - VZ 245/20

Poznámka Dňa 24.04.2021 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. OVRU/41/2021 zo dňa 20.04.2021 vyplývajúceho zo záložnej zmluvy č. V-1218/15 zo dňa 10.08.2015 a dodatku zo dňa 21.09.2015 na CKN parc.č. 35/1, 35/2, 35/4 rodinný dom s.č. 8 na CKN parc.č. 35/4 (Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO 36854140) - P 342/2021 - vz 103/21

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva - V 1221/15 zo dňa 28.9.2015 - 2417/15

Časť C: TÁRCHY :

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 zriadené zmluvou reg.č.: 399234/Zal/1 zo dňa 10.8.2015 - V 1218/15 zo dňa 28.9.2015 - 2416/15 / CKN parc.č. 35/1, 35/2, 35/4, s.č. 8 na CKN pč. 35/4 /

Poznámky :

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 07.07.2021 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Babinského.
- Zameranie nehnuteľností vykonané laserovým meracím zariadením Hilty PD 25 dňa 07.07.2021.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 07.07.2021 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, doklad o veku, nákresy domu. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, k dispozícii boli dispozičné nákresy podlaží domu. Pôvodný objekt rodinného domu je podľa poskytnutých údajov z roku 1940, v roku 1996 bola vyhotovená prístavba a v roku 2006 bola vykonaná čiastočná rekonštrukcia, príslušenstvo verbálne upresnil vlastník nehnuteľnosti. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 8 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 35/4 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Dreváreň s prístreškom leží na p.č. 35/1 a je zakreslená v katastrálnej mape. Pozemky na p.č. 35/1, 35/2, 35/4 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva v časti parcely registra „C“. Ďalšie popisné a geodetické informácie sú v súlade so skutočnosťou. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

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

- rodinný dom s.č. 8 na parc.č. 35/4
- príslušenstvom
- pozemky na parc.č. 35/1, 35/2, 35/4

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

-nie sú

2 Stanovenie technickej hodnoty :

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 8 na p.č. 35/4

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č. 8 leží na pozemku p.č. 35/4. Ide o objekt s jedným nadzemným podlažím. Dispozične sú tu nasledovné priestory: Na 1.NP sa nachádzajú tri izby, kuchyňa, chodba, veranda, kúpeľňa. Základové konštrukcie sú plošné, tvorené kamennými a betónovými pásmi s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z kameňa a tehlového materiálu. Vnútorné deliace konštrukcie sú tiež murované. Strop je drevený trámový s rovným podhladom aj s viditeľnými trámami. Strecha je polvalbová tvorená dreveným krovom so skladanou keramikou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné povrchy sú opatrené hladkou omietkou a keramikami obkladmi v hygienických zariadeniach a v kuchyni, vonkajšie omietky sú brizolitové, vápenné hladké a v časti je kabrinový remienkový obklad. Na podlahe je keramická dlažba a veľkoplošné parkety. Okná sú drevené zdvojené s hliníkovými žalúziami. Dvere sú plné a presklené v kovových zárubniach aj drevené v drevených obkladaných zárubniach. Na podlaží je rozvod studenej a teplej vody a kanalizácie z plastu. V kuchyni na 1.NP je kuchynská linka s nerezovým drezom, batéria s prietokovým ohrievačom, elektrický sporák s elektrickou rúrou, pri linke je keramický obklad. V kúpeľni na 1.NP je vaňa s keramickým obkladom a sprchovou batériou, umývadlo s pákovou batériou, splachovacie wc, samostatná sprcha s keramickým obkladom na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad. Vykurovanie je lokálne zabezpečené krbom s pieckou na pevné palivo. TUV je dodávaná z elektrického bojleru a z prietokového ohrievača. Zariadenia sú napojené na kanalizáciu. Na podlaží je rozvod elektroinštalácie svetelnej 230/1/50Hz aj motorickej.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{zp}
1. NP	1940	17,09*5,37+6,17*1,35	100,1	
2. NP	1996	5,9*2,85+5,02*1,35	23,59	
Spolu 1. NP			123,69	120/123,69=0,970

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Pod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255

4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klamplarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
15	Obklady fasád	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5605

Zhaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	

	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1085

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cv} = 2,707$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(5605 + 1085 * 0,987) / 30,1260	221,60

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Genový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	2,99	1940	175	81	1,38
2	Zvislé konštrukcie	19,21	1940	140	81	11,11
3	Stropy	11,36	1940	140	81	6,57
4	Zastrešenie bez krytiny	9,34	1940	110	81	6,88
5	Krytina strechy	8,00	1940	100	81	6,48
6	Klampiarske konštrukcie	1,27	1996	50	25	0,64
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,98	1996	50	25	2,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,84	1996	50	25	1,42
9	Vnútorné keramické obklady	1,94	1996	40	25	1,21
10	Schody	0,00	1940	0	0	0,00
11	Dvere	2,02	1996	50	25	1,01
12	Vráta	0,00	1940	0	0	0,00
13	Okná	3,74	1996	60	25	1,56

14	Povrchy podláh	7,55	1996	40	25	4,72
15	Vykurovanie	0,30	2006	30	15	0,15
16	Elektroinštalácia	7,77	2006	40	15	2,91
17	Bleskozvod	0,00	1940	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,57	1996	50	25	0,79
19	Vnútorná kanalizácia	0,30	1996	50	25	0,15
20	Vnútorný plynovod	0,00	1940	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,35	2006	30	15	0,68
22	Vybavenie kuchýň	5,90	2006	30	15	2,95
23	Hygienické zariadenia a WC	2,09	2006	40	15	0,78
24	Výťahy	0,00	1940	0	0	0,00
25	Ostatné	4,48	1996	40	25	2,80
	Opotrebenie					57,18%
	Technický stav					42,82%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	$220,99 \text{ €/m}^2 \cdot 123,69 \text{ m}^2 \cdot 2,707 \cdot 1,00$	73 993,82
Technická hodnota	42,82% z 73 993,82	31 684,15

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	73 993,82	31 684,15
Spolu	73 993,82	31 684,15

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 OPLOTENIE ULIČNÉ

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	14,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	14,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	25,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			

	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

14 m

Plošná plocha výplne:

 $14 \times 1,8 = 25,20 \text{ m}^2$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cv} = 2,707$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oplotenie uličné	1996	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,00 \text{ m} \times 57,93 \text{ €/m} + 25,20 \text{ m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,707 \times 1,00$	4 204,37
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 4 204,37 \text{ €}$	2 452,41

2.2.2 STUDŇA

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ:

kopaná

Hĺbka:

25 m

Priemer:

1200 mm

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cv} = 2,707$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Rozpočtový ukazovateľ:

do 5 m hĺbky: 81,49 €/m

5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
studňa	1940	81	19	100	81,00	19,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} \times 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} \times 5 \text{ m} + 204,47 \text{ €/m} \times 15 \text{ m}) \times 2,707 \times 1,00$	11 425,03
Technická hodnota	$19,00 \% \text{ z } 11 425,03 \text{ €}$	2 170,76

2.2.3 VODOVODNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 9 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1996	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,00$	1 439,61
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1\,439,61 \text{ €}$	719,81

2.2.4 VODOMERNÁ ŠACHTA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1996	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,2 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 1,00$	825,97
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 825,97 \text{ €}$	412,99

2.2.5 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1996	25	35	60	41,67	58,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,00$	1 143,11
Technická hodnota	$58,33 \% \text{ z } 1 143,11 \text{ €}$	666,78

2.2.6 ŽUMPA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 12 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
žumpa	1996	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 1,00$	3 504,37
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 3 504,37 \text{ €}$	1 752,19

2.2.7 ELEKTRICKÁ NN PRÍPOJKA

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.e) káblková prípojka vzdušná Al 4*25 mm²

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $6,37 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 16 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_H = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická NN prípojka	1996	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * (10,62 \text{ €/bm} + 0 * 6,37 \text{ €/bm}) * 2,707 * 1,00$	459,97
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 459,97 \text{ €}$	229,99

2.2.8 SPEVNENÉ PLOCHY

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $24 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	2006	15	25	40	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,00$	1 186,32
Technická hodnota	$62,50 \% \text{ z } 1 186,32 \text{ €}$	741,45

2.2.9 VONKAJŠIE SCHODY**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $1,1 * 4 = 4,4 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	2006	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,4 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,707 * 1,00$	152,22
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 152,22 \text{ €}$	106,55

2.2.10 DREVÁREŇ P.Č. 35/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Dreváreň
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $(3,75+1,95) * 4,9 = 27,93 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
dreváreň p.č. 35/1	1980	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,93 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,00$	7 830,57
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 7 830,57 \text{ €}$	1 409,50

2.2.11 PRESTREŠENIE VSTUPU P.Č. 35/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Prístrešok
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,0 * 1,5 = 4,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cv} = 2,707$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prestrešenie vstupu p.č. 35/1	1996	25	15	40	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,00$	1 261,64
Technická hodnota	$37,50 \% \text{ z } 1 261,64 \text{ €}$	473,12

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 8 na p.č. 35/4	73 993,82	31 684,15
oplotenie uličné	4 204,37	2 452,41
studňa	11 425,03	2 170,76
vodovodná prípojka	1 439,61	719,81
vodomerná šachta	825,97	412,99
kanalizačná prípojka	1 143,11	666,78
žumpa	3 504,37	1 752,19
elektrická NN prípojka	459,97	229,99
spevnené plochy	1 186,32	741,45
vonkajšie schody	152,22	106,55
dreváreň p.č. 35/1	7 830,57	1 409,50
prestrešenie vstupu p.č. 35/1	1 261,64	473,12
Celkom:	107 427,00	42 819,70

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Modrý Kameň, k.ú. Modrý Kameň v zastavanom území mesta. Ležia na okraji mesta v lokalite so zástavbou rodinných domov na Drienovskej ulici. Pozemok je v časti a v časti sa zvažujúci, rovinatý s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je z mestskej verejnej komunikácie, ktorá je tvorená ulicou v tichom prostredí. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Mesto Modrý Kameň má v súčasnosti 1 560 obyvateľov, nezamestnanosť je vzťahnutá ku okresnému mestu Veľký Krtíš a podľa štatistických údajov je na hranici 10%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako stavba pre bývanie. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zatažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka a.s. Bratislava, výkon záložného práva, upovedomenie o začatí exekúcie. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľností vo vzťahu k centru mesta môžeme považovať za vhodnú časť na okraji mesta. Súčasný technický stav nehnuteľností si nevyžaduje opravu, stavby sú udržiavané. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je priemerný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 10%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je čiastočne vhodná. Terén je rovinatý a mierne sa zvažujúci. Inžinierske siete sú v skladbe

elektrika, voda, kanalizácia do žumpy. Doprava je autobusová. Občianska vybavenosť je v rozsahu menšieho mesta s obchodom, mestským úradom, pohostinstvom, športoviskami. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti do 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zatažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi ¹ ·Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,450	10	4,50

	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	116,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 116,98 / 180$	0,65
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * k_{PD} = 42\,819,70 \text{ €} * 0,650$	27\,832,81 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz (CMN Datalan) a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o okrajovú časť mesta do 5 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s autobusovou dopravou. Podľa funkčného využitia ide o plochu obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spolu vlastnícky podiel	Výmera [m ²]
35/1	zastavaná plocha a nádvorie	180,00	1/1	180,00
35/2	záhrada	254,00	1/1	254,00
35/4	zastavaná plocha a nádvorie	124,00	1/1	124,00
Spolu výmera				558,00

Obec:

Východisková hodnota:

Modrý Kameň

 $VH_M = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	3,4223
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * K_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,4223$	11,36 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 35/1	$180,00 \text{ m}^2 * 11,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 044,80
parcelsa č. 35/2	$254,00 \text{ m}^2 * 11,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 885,44
parcelsa č. 35/4	$124,00 \text{ m}^2 * 11,36 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 408,64
Spolu		6 338,88

4

Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačené je záložné právo pre pohľadávku Československá obchodná banka a.s. Bratislava, výkon záložného práva, upovedomenie o začatí exekúcie.

III. ZÁVER:

znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 31 ako rodinný dom s.č. 8 na parc. č. 35/4, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 35/1, 35/2, 35/4 k.ú. Modrý Kameň, obec Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš.

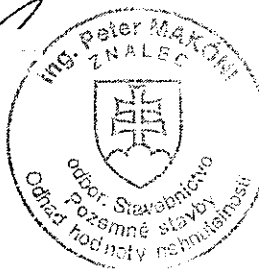
Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 29.07.2021, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
rodinný dom s.č. 8 na p.č. 35/4	20 594,70
oplotenie uličné	1 594,07
studňa	1 410,99
vodovodná prípojka	467,88
vodomerná šachta	268,44
kanalizačná prípojka	433,41
žumpa	1 138,92
elektrická NN prípojka	149,49
spevnené plochy	481,94
vonkajšie schody	69,26
dreváreň p.č. 35/1	916,18
prestrešenie vstupu p.č. 35/1	307,53
Spolu stavby	27 832,81
Pozemky	
pozemky - parc. č. 35/1 (180 m ²)	2 044,80
pozemky - parc. č. 35/2 (254 m ²)	2 885,44
pozemky - parc. č. 35/4 (124 m ²)	1 408,64
Spolu pozemky (558,00 m²)	6 338,88
Všeobecná hodnota celkom	34 171,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	34 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťštyritisícdevsto Eur	

V Banskej Bystrici dňa 29.07.2021.

Dipl. Ing. Peter Makóni
znalec z odboru stavebníctvo
Odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností



IV. PRÍLOHY:

- 1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 31, vydaný GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Modrý Kameň zo dňa 06.07.2021.
- 2 Kópia katastrálnej mapy vydaná GKU Bratislava cez katastrálny portál k.ú. Modrý Kameň zo dňa 06.07.2021.
- 3 Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modrý kameň zo dňa 15.06.2015.
- 4 Nákrešy stavieb.
- 5 Fotodokumentácia.
- 6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

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

Okres: Veľký Krtíš

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: MODRÝ KAMEŇ

Dátum vyhotovenia 06.07.2021

Katastrálne územie: Modrý Kameň

Čas vyhotovenia: 19:14:15

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 31

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
35/ 1	180	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
35/ 2	254	záhrada	4	1		201
35/ 4	124	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
8	35/ 4	10	Rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Babinský Ivan r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Dňa 5.11.2020 poznamenáva sa upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. Ex 379EX 441/20 zo dňa 4.11.2020 (Exekútor: úrad Banská Bystrica, Mgr. Slavomír Nosko) - P 767/2020 - VZ 245/20

Poznámka

Dňa 24.04.2021 sa poznamenáva Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. OVRU/41/2021 zo dňa 20.04.2021 vyplývajúceho zo záložnej zmluvy č. V-1218/15 zo dňa 10.08.2015 a dodatku zo dňa 21.09.2015 na CKN parc.č. 35/1, 35/2, 35/4 rodinný dom s.č. 8 na CKN parc.č. 35/4 (Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO 36854140) - P 342/2021 - vz 103/21

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva - V 1221/15 zo dňa 28.9.2015 - 2417/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech: Československá obchodná banka, a.s., so sídlom Michalská 18, 815 63 Bratislava, IČO: 36 854 140 zriadené zmluvou reg.č.: 399234/Zal/1 zo dňa 10.8.2015 - V 1218/15 zo dňa 28.9.2015 - 2416/15 / CKN parc.č. 35/1, 35/2, 35/4, s.č. 8 na CKN pč. 35/4 /

iné údaje:

Bez zápisu.

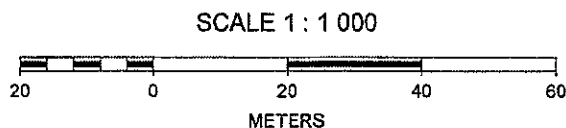
poznámka:

Bez zápisu.

Vytvorené cez katastrálny portál

utorok 6. júla 2021 19:16

ODRÝ KAMEN





Mesto Modrý Kameň

Mariánske námestie č.1, 992 01 Modrý Kameň

Meľánia Onušková

Váš list/zo dňa: Naše číslo: Vybavuje/tel. č., e-mail: Modrý Kameň
26/2015- E 537 Jozef Knápek/047 4870283 15.6.2015

Vec: Potvrdenie o veku stavby v Modrom Kameni s. č. 8

Mestský úrad Modrý Kameň ako stavebný úrad týmto potvrdzuje, že rodinný dom v k. ú. Modrý Kameň, súpisné číslo 8, orientačné číslo 33, na pozemku C KN p. č., 35/1 na ulici Drienovská v meste Modrý Kameň, evidovaný na LV č.31, na základe miestneho zisťovania bol daný do trvalého užívania v roku 1940. K rodinnému domu bola v roku 1996 pristavaná kúpeľňa a v roku 2006 bola vykonaná čiastočná rekonštrukcia.

Potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti vlastníka pre potreby vypracovania znaleckého posudku.

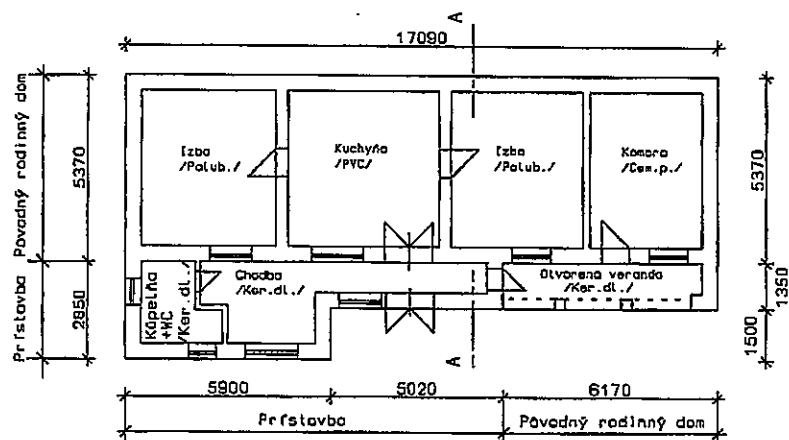
S pozdravom

MESTO Modrý Kameň
Mariánske námestie č. 1
992 01 Modrý Kameň

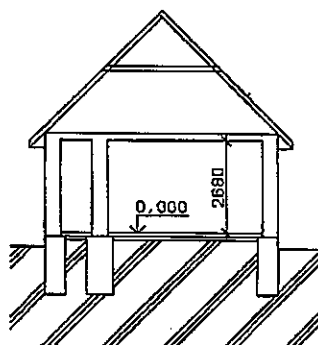
Ing. Aladár Bariak
primátor mesta

Rodinný dom č.s.8 na parc.č. 35/1 k.ú. Modrý Kameň

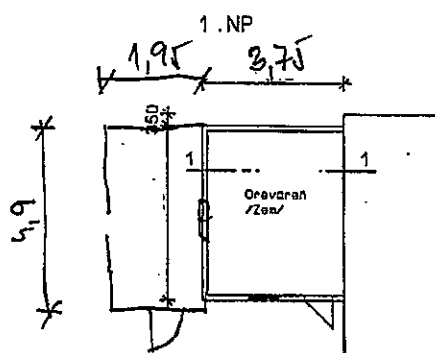
1.NP



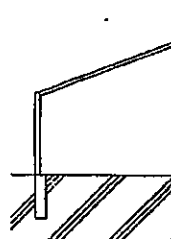
REZ A-A



Drevôreň na parc.č.35/1



REZ 1-1

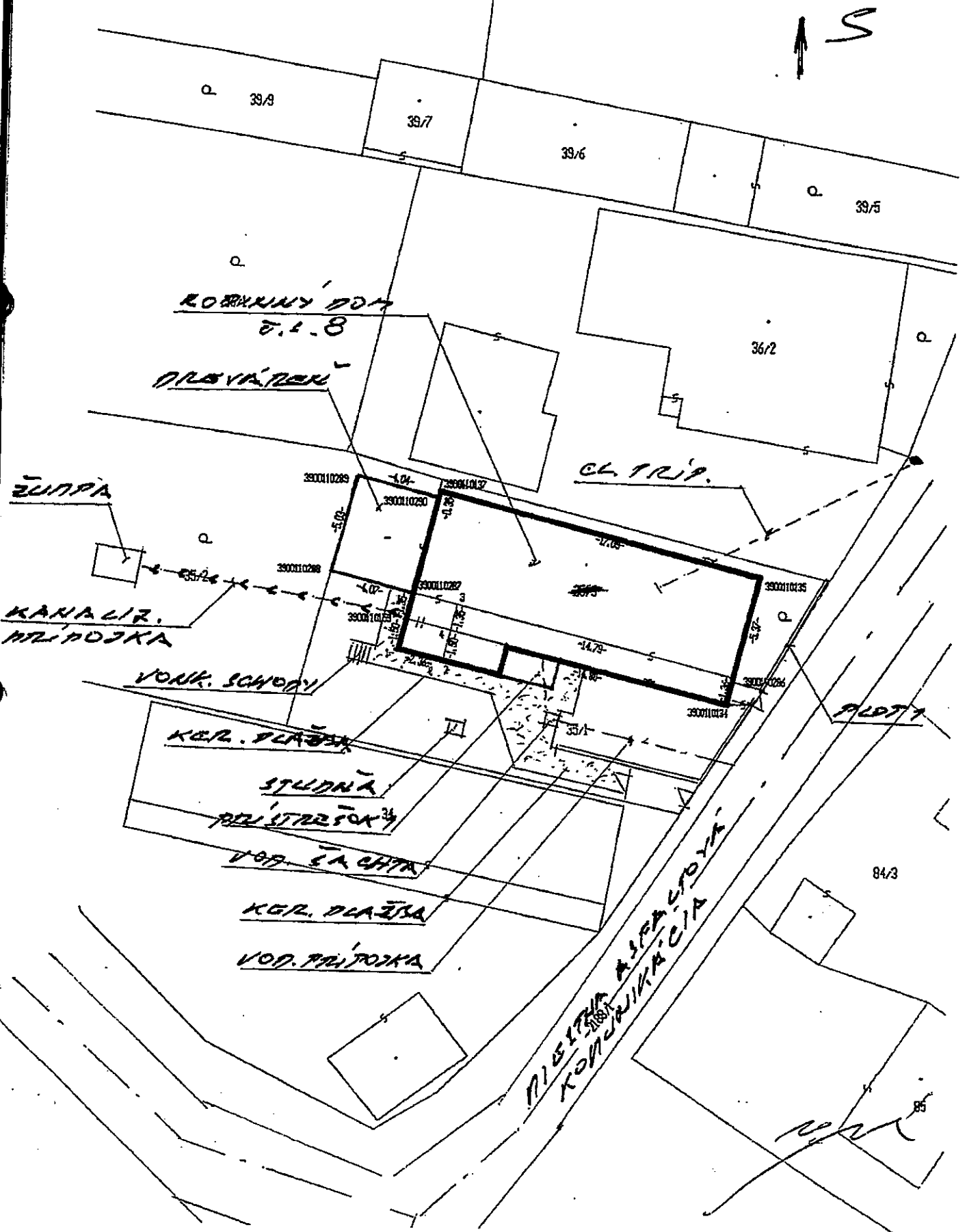


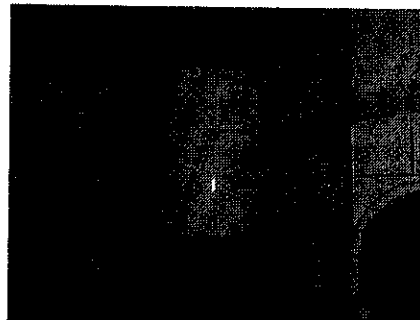
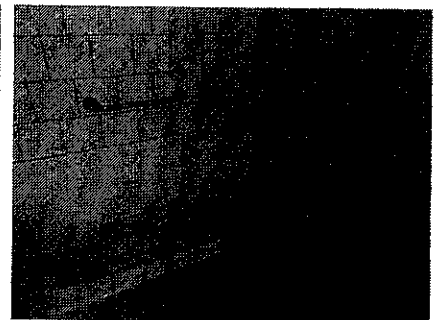
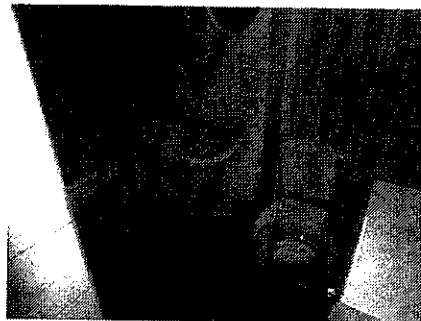
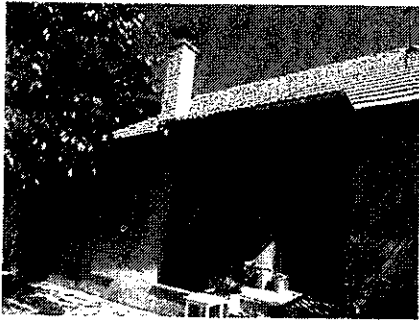
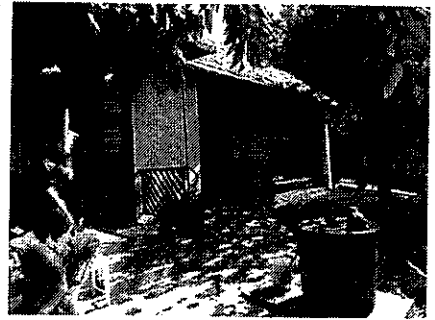
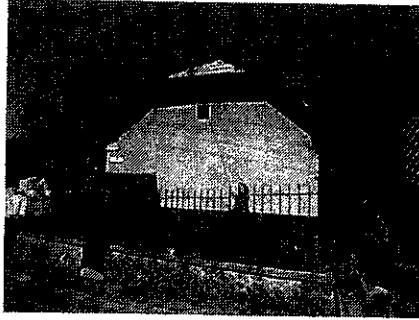
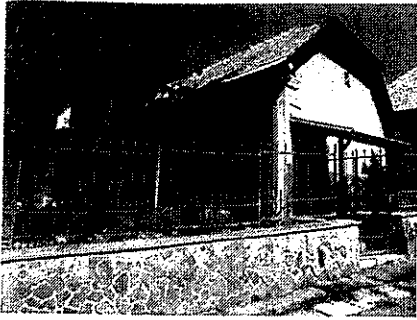
M 1:200

Handwritten signature

RODINNÝ DOM č.s.8 na parc.č. 35/1 k.ú. Modrý Kameň

SITUÁCIA





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetviach pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 94/2021. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca

