Znalec	:	*Ing. Peter Makóni,*
Zadávateľ	:	*U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava*
Číslo spisu (objednávky)	:	*Objednávka zo dňa 19.05.2022*

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo úkonu 90/2022

Vo veci	:	***Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 243 ako rodinný dom s.č. 49 na parc. č. 106/1, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 106/1, 106/2 k.ú. Modrý Kameň, obec Modrý Kameň, okres Veľký Krtíš.***

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh)	:	*posudku 28 (z toho 8 strán príloh),*
Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku	:	*pre zadávateľa posudku 5x,*

I. ÚVOD:

1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 243 ako rodinný dom s.č. 49 na parc. č. 106/1, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 106/1, 106/2 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) :
16.06.2022 deň obhliadky nehnuteľnosti.

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :
04.07.2022.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :
- **Originál** - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 19.05.2022.
- **Kópia** - Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modrý Kameň podpísané primátorkou mesta Ing. Bednárovou.

b) Obstarané znalcom :
- **Originál** - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 243 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Modrý Kameň, zo dňa 15.06.2022.
- **Originál** - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Modrý Kameň, zo dňa 15.06.2022.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 16.06.2022 za prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti p. Mészárosovej.
- 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 vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 20.00.
- 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:

- Porovnávacia 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 nehnuteľnosti 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 schopností 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 schopností 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 schopností 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 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8 **Osobitné požiadavky zadávateľa :**
Nebola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie.

9 **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 trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 **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.

11 **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.

II. POSUDOK:

1 **Všeobecné údaje :**

a) **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:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)
Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej 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 pro I.Q/2022 (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 povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$VŠH_{POZ}=M*VŠH_{MJ}$ (€)
kde M - výmera pozemku v m^2
$VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m^2
jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu
$VŠH_{MJ} = VH_{MJ}*K_{pd}$ (€/m^2)
VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce
K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie
$K_{pd} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$
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 povyšujúcich 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 informácio 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) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastnictva č. 243 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Modrý Kameň, zo dňa 15.06.2022.

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	Druh právneho vzťahu
106/1	271	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 49 evidovanej na pozemku parcelné číslo 106/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
106/2	152	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby :

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
49	106/1	10	Rodinný dom		1

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:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mészáros Tihamér; a Andrea Mészárosová	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-1466/2018 zo dňa 25.9.2018 - 248/18	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dňa 23.03.2022 sa poznamenáva vyhlásenie konkurzu na majetok vlastníka zapísaný v LV - Uznesenie OS B.Bystrica č.k. 2OdK/491/2021 z 31.12.2021 - správca konkurznej podstaty JUDr. JUDr. Martin Vinarčík, Námestie Matice Slovenskej 21/344, 965 01 Žiar nad Hronom, P 223/2022 - vz 63/22	-

Časť C: ŤARCHY :
Bez tiarch.

c) **Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :**

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bola vykonaná dňa 16.06.2022 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Mészárosovej.
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané laserovým meracím zariadením Hilty PD 25 dňa 16.06.2022.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 16.06.2022 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. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, objekty boli zamerané a dispozičné riešenie s rozmermi je v prílohe posudku. Pôvodný objekt rodinného domu je podľa poskytnutých údajov z roku 1910, príslušenstvo verbálne upresnil vlastník nehnuteľnosti. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

e) **Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľnosti 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. 49 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 106/1 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Sklad s drevárňou leží na p.č. 106/1 a je zakreslený v katastrálnej mape, nie je vedený na liste vlastníctva, svojim stavebno technickým vyhotovením spĺňa parametre drobnej stavby.

Pozemky na p.č. 106/1 a 106/2 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. 49 na parc.č. 106/1
-príslušenstvom
-pozemky na parc.č. 106/1, 106/2

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. 49 na p.č. 106/1

POPIS STAVBY

Rodinný dom s.č. 49 leží na pozemku p.č. 106/1. Ide o objekt s jedným podzemným podlažím v časti pôdorysu, s jedným nadzemným podlažím a jedným podkrovím. Dispozične sú tu nasledovné priestory: Na 1.PP sa nachádza pivnica. Na 1.NP sa veranda, špajza, kuchyňa, izba, kúpeľňa, schodisko. Na 1.podkroví je schodisko. Lódžia, dve izby. Základové konštrukcie sú plošné, tvorené kamennými a betónovými pásmi. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z kameňa a tehlového materiálu. Vnútorné deliace konštrukcie sú tiež murované. Strop je klenbový, drevený trámový s rovným podhľadom aj s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová tvorená drevenym krovom s krytinou z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné povrchy sú opatrené hladkou omietkou a keramickými obkladmi v hygienických zariadeniach a v kuchyni, vonkajšie omietky sú vápenné hladké a hrubé. Na podlahe je keramická dlažba a veľkoplošné parkety. Okná sú drevené dvojité. Dvere sú plné a presklené v kovových zárubniach. Na podlaží je rozvod studenej a teplej vody a kanalizácie z plastu. V kuchyni na 1.NP je kuchynská linka s nerezovým drezom, páková batéria, plynový 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, na podlahe je keramická dlažba a na stene je keramický obklad. Vykurovanie je lokálne zabezpečené krbovou vložkou na pevné palivo, vyhotovený je rozvod teplovodného kúrenia s radiátormi zdroj vykurovania je pec na plyn (plyn je v súčasnosti odpojený). TUV je dodávaná z elektrického bojleru. Zariaďovacie predmety sú napojené na kanalizáciu (táto je zaústená do vetvy susedov). Na podlaží je rozvod elektroinštalácie svetelnej 230/1/50Hz.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kZP
1. PP	1910	1,2*(3,95*2,65)	12,56	120/12,56=9,554
1. NP	1910	9,4*6,25	58,75	120/58,75=2,043
1. Podkrovie	1910	9,4*5,05	47,47	120/47,47=2,528

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	**Osadenie do terénu**			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-
2	**Základy**			
	2.3.b kamenné - bez izolácie	-	200	-
4	**Murivo**			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	-	-	520
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	690	-
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160	160
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	-	400	-
7	**Stropy**			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	-	570	-
	7.3 klenbové	650	-	-
8	**Krovy**			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
10	**Krytiny strechy na krove**			
	10.1.c plechové pozinkované	-	570	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180	-
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	-	-	30
15	**Obklady fasád**			
	15.2.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 1/2 do 2/3	110	-	-
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	-	185	-
17	**Dvere**			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	135
	17.8 zvlakové	110	-	-
18	**Okná**			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	250
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355	-
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	-	-	105
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	-
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			

	25.2 svetelná	-	155	155
30	**Rozvod vody**			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	-	35	-
	Spolu	**2170**	**5145**	**2115**

Znaky 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	-
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155	-
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	-	110	-
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40	-
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpelne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80	-
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
42	**Kozub**			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
	Spolu	**-**	**1115**	**-**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(2170 + 0 * 9,554)/30,1260	72,03
1. NP	(5145 + 1115 * 2,043)/30,1260	246,40
1. Podkrovie	(2115 + 0 * 2,528)/30,1260	70,21

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1910	112	18	130	86,15	13,85
1. NP	1910	112	18	130	86,15	13,85
1. Podkrovie	1910	112	18	130	86,15	13,85

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1910		
Východisková hodnota	72,03 €/m²*12,56 m²*3,043*0,95	2 615,34
Technická hodnota	13,85% z 2 615,34	362,22
1. NP z roku 1910		
Východisková hodnota	246,40 €/m²*58,75 m²*3,043*0,95	41 847,94
Technická hodnota	13,85% z 41 847,94	5 795,94
1. Podkrovie z roku 1910		
Východisková hodnota	70,21 €/m²*47,47 m²*3,043*0,95	9 634,82
Technická hodnota	13,85% z 9 634,82	1 334,42

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 615,34	362,22
1. nadzemné podlažie	41 847,94	5 795,94
1. podkrovné podlažie	9 634,82	1 334,42
Spolu	**54 098,10**	**7 492,58**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 SKLAD A DREVÁREŇ P.Č. 106/1

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 [m²]	k_{ZP}
1. NP	1980	5,35*3,2+2,2*0,85	18,99	18/18,99=0,948

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy a podmurovka**	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s drevenýM, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	**Stropy**	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
5	**Krov**	
	5.3 pultové	545
6	**Krytina strechy na krove**	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	**Vonkajšia úprava povrchov**	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	**Vnútorná úprava povrchov**	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	**Dvere**	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	**Okná**	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	**Podlahy**	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	**3000**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	**0**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(3000 + 0 * 0,948)/30,1260	99,58

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	99,58 €/m²*18,99 m²*3,043*0,95	5 466,67
Technická hodnota	16,00% z 5 466,67	874,67

2.2.2 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.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *290/30,1260 = 9,63 €/bm*
Počet káblov: *1*
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: *5,78 €/bm*
Počet merných jednotiek: *26 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická NN prípojka	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26 bm * (9,63 €/bm + 0 * 5,78 €/bm) * 3,043 * 0,95	723,81
Technická hodnota	16,00 % z 723,81 €	115,81

2.2.3 ALTÁNOK

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *Altánok*
Kód KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *3120/30,1260 = 103,57 €/m2 ZP*
Počet merných jednotiek: *3,4*3,4 = 11,56 m² ZP*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,043$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
altánok	2018	4	16	20	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,56 m² ZP * 103,57 €/m2 ZP * 3,043 * 0,95	3 461,13
Technická hodnota	80,00 % z 3 461,13 €	2 768,90

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
rodinný dom s.č. 49 na p.č. 106/1	54 098,10	7 492,58
sklad a dreváreň p.č. 106/1	5 466,67	874,67
elektrická NN prípojka	723,81	115,81
altánok	3 461,13	2 768,90
Celkom:	**63 749,71**	**11 251,96**

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 Zámockej ulici. Pozemok je svahovitý rovinatý s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti nie je zabezpečený z mestskej verejnej komunikácie, ktorá je tvorená ulicou v tichom prostredí. Dopravné spojenie je možné autobusovou dopravou. Mesto Modrý Kameň má v súčasnosti 1 630 obyvateľov, nezamestnanosť je vztiahnutá 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 zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačené je vyhlásenie konkurzu na majetok vlastníka. K nehnuteľnosti nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie. 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 nehnuteľnosti 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 v okolí sú v skladbe elektrika, voda, kanalizácia, plyn. 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 zaťažená 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 problematickú bez zabezpečeného prístupu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *0,45*
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je 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 nehnuteľností** 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** južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,900	6	5,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,045	7	0,32
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50

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.** bez zmeny	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** problematická nehnuteľnosť	IV.	0,248	20	4,96
	Spolu			**180**	**107,41**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 107,41/ 180	0,597
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 11 251,96 € * 0,597	**6 717,42 €**

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz 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 [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
106/1	zastavaná plocha a nádvorie	271,00	1/1	271,00
106/2	záhrada	152,00	1/1	152,00
Spolu výmera				**423,00**

Obec: *Modrý Kameň*
Východisková hodnota: VH_{MJ} = *3,32 €/m²*

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke,	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná 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	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 €/m² * 3,4223	**11,36 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 106/1	271,00 m² * 11,36 €/m² * 1/1	3 078,56
parcela č. 106/2	152,00 m² * 11,36 €/m² * 1/1	1 726,72
Spolu		**4 805,28**

4 **Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :**

Vyznačené je vyhlásenie konkurzu na majetok vlastníka. K nehnuteľnosti nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie.

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 243 ako rodinný dom s.č. 49 na parc. č. 106/1, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 106/1, 106/2 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 04.07.2022, 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. 49 na p.č. 106/1	4 473,07
sklad a dreváreň p.č. 106/1	522,18
elektrická NN prípojka	69,14
altánok	1 653,03
Spolu stavby	**6 717,42**
Pozemky	
pozemky - parc. č. 106/1 (271 m²)	3 078,56
pozemky - parc. č. 106/2 (152 m²)	1 726,72
Spolu pozemky (423,00 m²)	**4 805,28**
Všeobecná hodnota celkom	**11 522,70**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**11 500,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenásťtisícpäťsto Eur	

Ing. Peter MAKÓNI ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

V Banskej Bystrici dňa 04.07.2022.

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. 243 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Modrý Kameň, zo dňa 15.06.2022.
2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Modrý Kameň, zo dňa 15.06.2022.
3 Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modrý Kameň podpísané primátorkou mesta Ing. Bednárovou.
4 Nákresy stavieb.
5 Fotodokumentácia.
6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 610	Veľký Krtíš	Dátum vyhotovenia	:	15.6.2022
Obec	: 516210	Modrý Kameň	Čas vyhotovenia	:	21:03:00
Katastrálne územie	: 838128	Modrý Kameň	Údaje platné k	:	13.6.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 243

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
106/1	271	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 49 evidovanej na pozemku parcelné číslo 106/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
106/2	152	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

Spoločná nehnutelnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
49	106/1	10	Rodinný dom		1

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	**Mészáros Tihamér , Andrea Mészárosová**	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-1466/2018 zo dňa 25.9.2018 - 248/18	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Dňa 23.03.2022 sa poznamenáva vyhlásenie konkurzu na majetok vlastníka zapísaný v LV - Uznesenie OS B.Bystrica č.k. 2OdK/491/2021 z 31.12.2021 - správca konkurznej podstaty JUDr. JUDr. Martin Vinarčík, Námestie Matice Slovenskej 21/344, 965 01 Žiar nad Hronom, P-223/2022 - vz 63/22	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

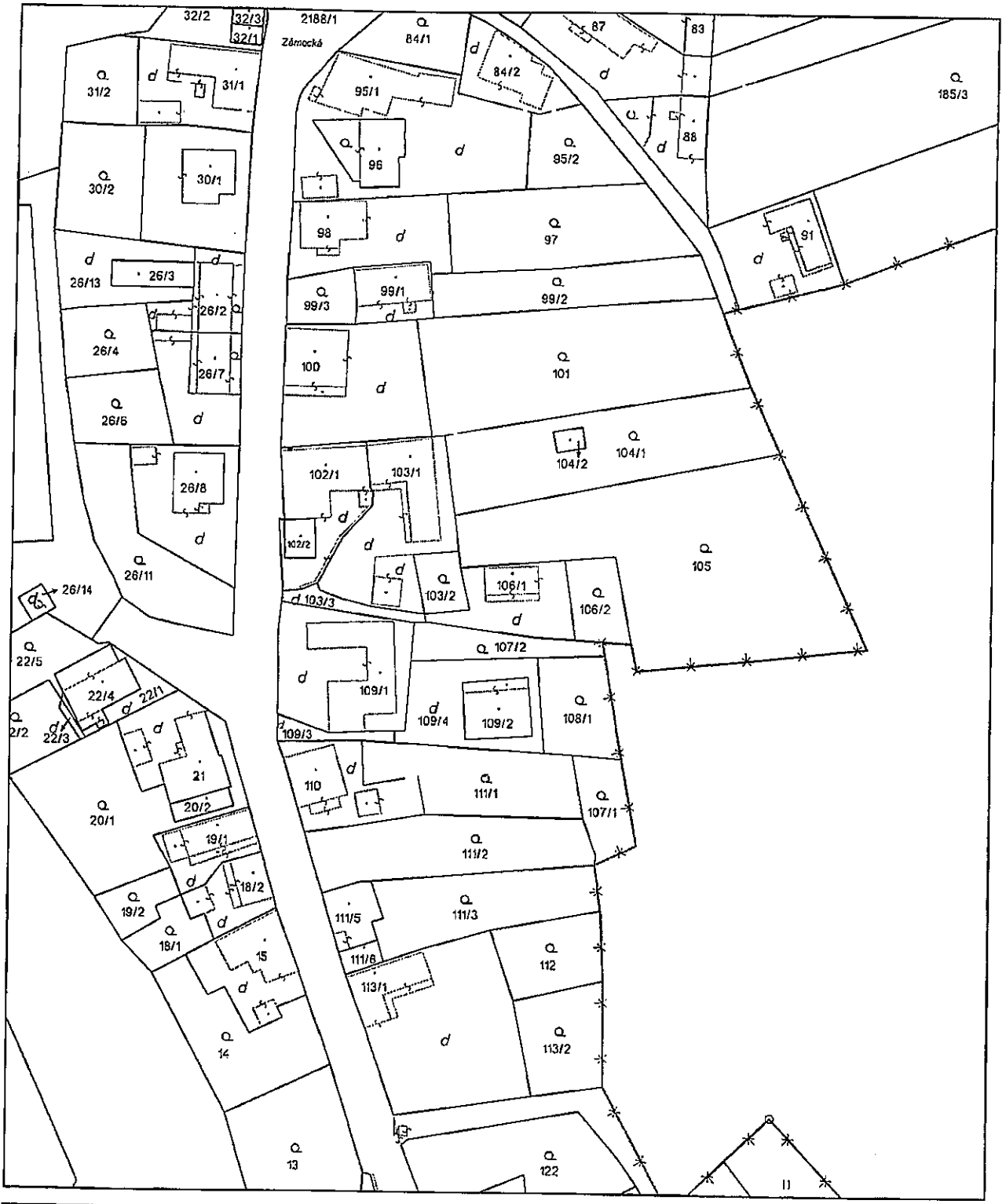
Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Veľký Krtíš	Obec Modrý Kameň	Katastrálne územie Modrý Kameň
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 106/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 15.6.2022 21:03:43	Bez autorizácie
Údaje platné k 13.6.2022 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Mesto Modrý Kameň
Mariánske námestie č.1, 992 01 Modrý Kameň

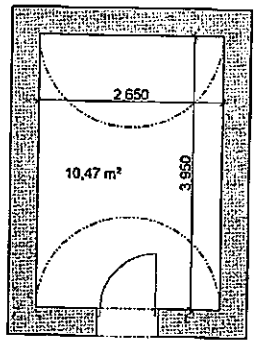
JUDr. Zuzana Škublová
U9, a.s.,
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Vec: Potvrdenie o veku stavby

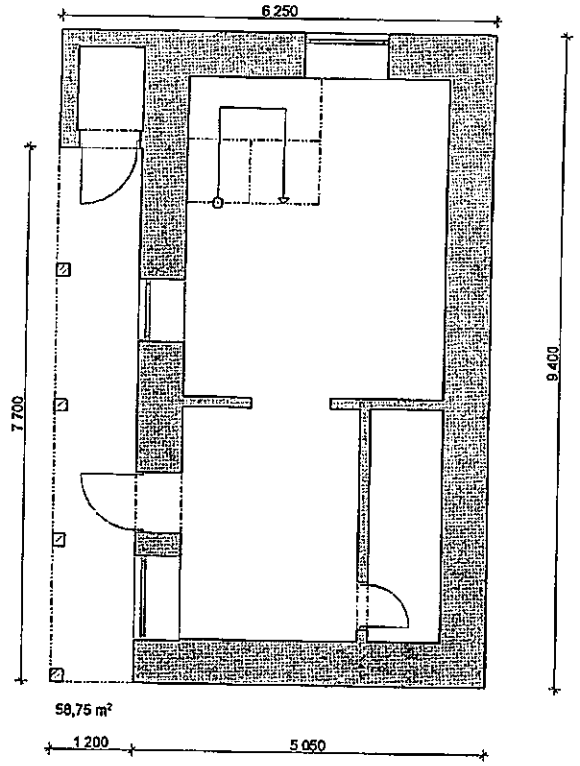
Mestský úrad Modrý Kameň týmto potvrdzuje, že rodinný dom na ulici Zámockej súpisné číslo 49 stojaci na parcele CKN 106/1 list vlastníctva č. 243 v katastrálnom území mesta Modrý Kameň bol daný do užívania v roku 1910.

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

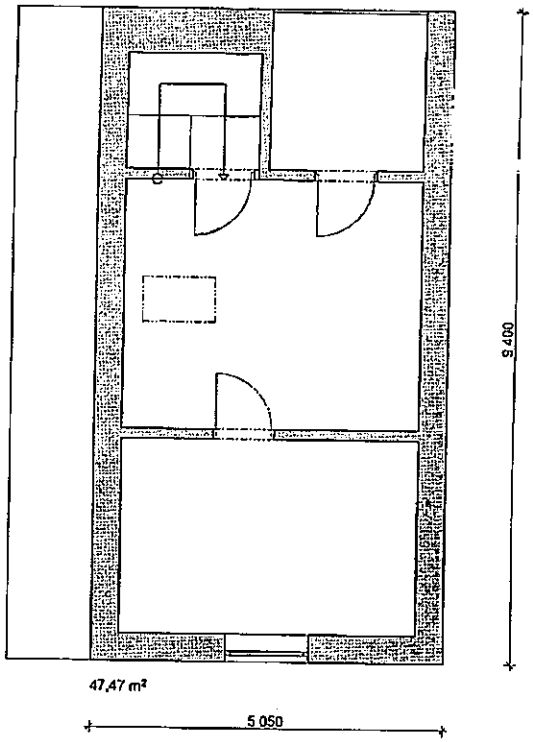
.....
Ing. Mária Bednárová
primátorka mesta



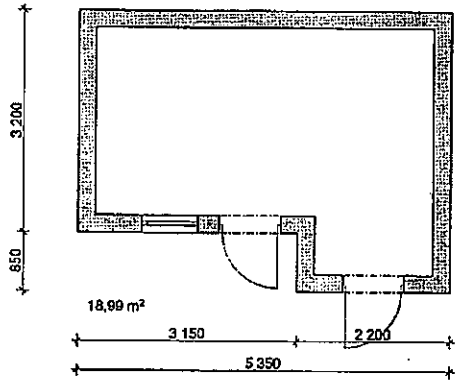
Pôdorys 1.podzemného podlažia



Pôdorys 1.nadzemného podlažia



Pôdorys podkrovia

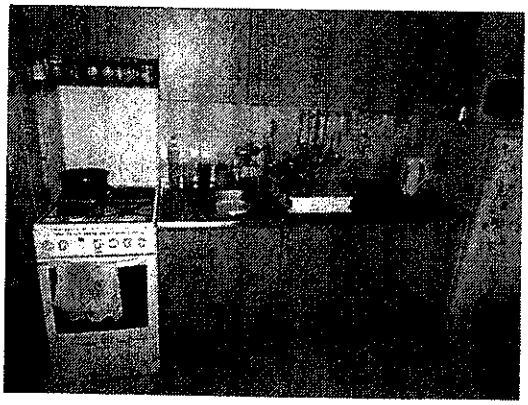


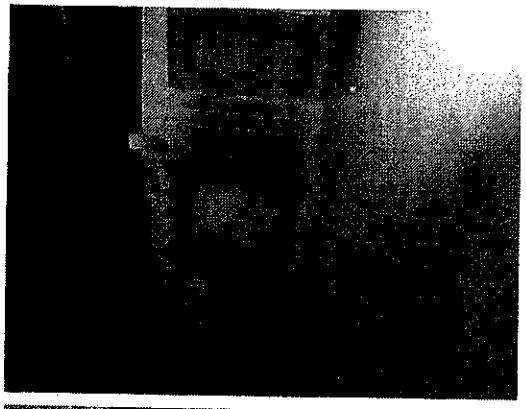
Sklad, dreváreň - pôdorys 1.NP

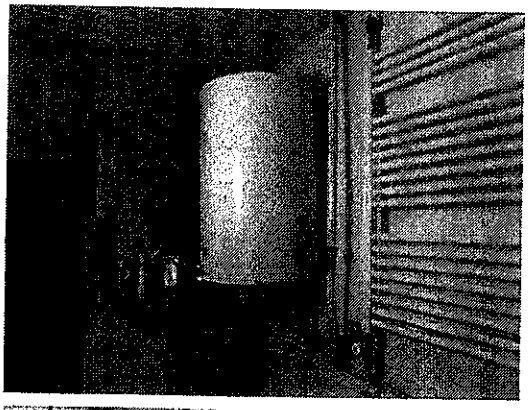




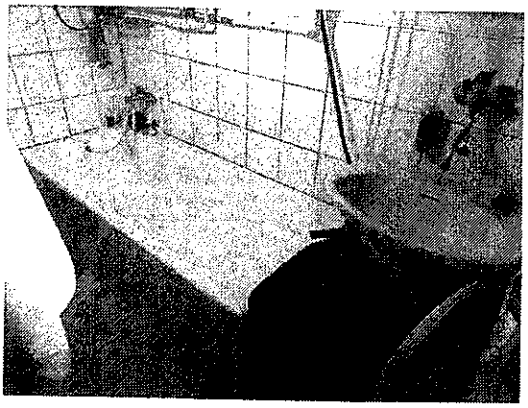


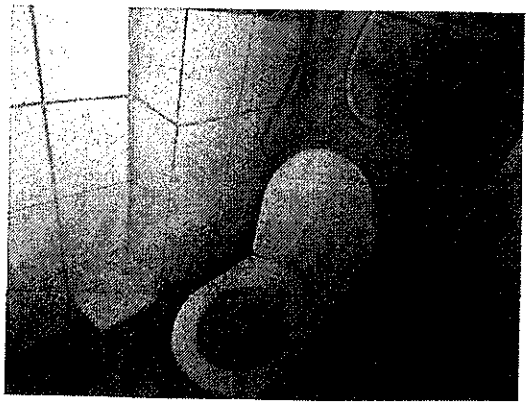








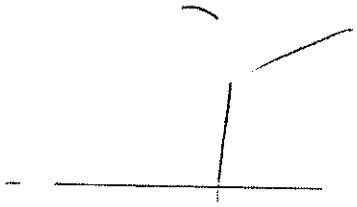




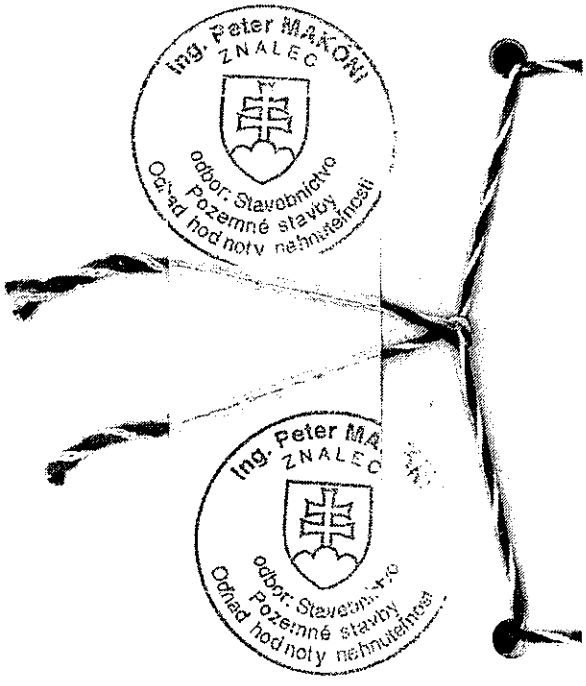


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

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 90/2022. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca


Ing. Peter MAKÓNI
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností