

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 26.11.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 101/2013

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.1080 na parc.č. 2467/1 v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2467/1, 2468/1 a 2468/2.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 36 /z toho 15 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Banskej Bystrici dňa 09.12.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.1080 na parc.č. 2467/1 v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2467/1, 2468/1 a 2468/2.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 26.11.2013

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.12.2013

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 09.12.2013

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 26.11.2013.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7320, k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.11.2013.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banská Bystrica, okres Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.11.2013.
- Projektová dokumentácia stavby rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží a rezu budovy.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 11.61 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 7320, k.ú. Banská Bystrica

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 2467/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m²

parc.č. 2468/1, záhrady o výmere 2413 m²

parc.č. 2468/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m²

Stavby

rodinný dom súp.č.1080 na parc.č. 2467/1

B. Vlastníci:

- Ing.Branislav Furčák rod. Furčák, Borovianska 1127/14, Zvolen, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 01.01.1970, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 03.12.2013 za účasti zástupcu zadávateľa posudku.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu, ktorá bola porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Doplnujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavieb. Doklad o veku stavby znalcovi nebol predložený, podľa dátumov na pôvodnej dokumentácii bol rodinný dom projektovaný v roku 1939, dokumentácia bola schválená v roku 1940, tento údaj je použitý ako vek stavby pri stanovení opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 7320 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Banská Bystrica, ako aj geometricky v katastrálnej mape. V záhradnej časti domu je na parc.č. 2468/2 zakreslená ďalšia murovaná stavba, táto sa v skutočnosti nenachádza, bola zbúraná. Dom je prístupný po vedľajšej cestnej komunikácii na parc.č. 2467/2, ktorá nie je predmetom ohodnotenia, je v súkromnom vlastníctve a je zapísaná na liste vlastníctva č.7321.

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

Pozemky

- parc.č. 2467/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 199 m²
- parc.č. 2468/1, záhrady o výmere 2413 m²
- parc.č. 2468/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 38 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č.1080 na parc.č. 2467/1
- plot záhradný na parc.č. 2468/1

- prípojka vody na parc.č. 2468/1
- kanalizačná prípojka na parc.č. 2468/1
- žumpa na parc.č. 2468/1
- oporné múry na parc.č. 2467/1 a 2468/1
- vonkajšie schody na parc.č. 2467/1
- spevnené plochy betónové na parc.č.2467/1

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 1080

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je murovaný rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno čiastočné podzemné a dve nadzemné podlažia, druhé nadzemné podlažie je len nad časťou domu. Podľa predloženej projektovej dokumentácie bol pôvodný rodinný dom postavený cca v roku 1940, na dome sú vykonané čiastočné rekonštrukčné práce, napr. výmena okien za plastové, rekonštrukcia kuchyne, výmena zariadení predmetov.

Dom je postavený v svahovitom teréne, konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m so zvislou izoláciou, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované zo zmiešaného muriva v hrúbke 30 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy nad suterénom sú železobetónové monolitické s viditeľnými trámami, nad prízemím a poschodím drevené trámové s rovnými podhladmi, strecha je plochá, s miernymi pultovými spádmi, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú vápennocementové hladké, fasáda suterénneho podlažia je na otvorených stranách zateplená kontaktným systémom, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo rámové s výplňou, podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne drevené palubové, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má len lokálne vykurovanie, t.j. prenosnými elektrickými konvektormi alebo olejovými radiátormi, zdrojom TÚV je elektrický bojler /2 ks/. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prípojku zemného plynu nemá /aj keď dokumentácia plynifikácie bola vypracovaná/.

Dispozične sa v suteréne, ktorý je prístupný aj vonkajšími vstupmi z dvora domu, nachádzajú vstupná chodba so schodiskom, hala, pivnica a jedna izba s kúpeľňou a WC, v kúpeľni je sprchový kút, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V prízemí domu je zádverie, chodba so schodiskom, kuchyňa, dve izby a kúpeľňa s WC. V kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 2,20 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, samostatne stojaci kombinovaný plynový sporák na propán-butánovú bombu s elektrickou rúrou, za linkou sú keramické obklady. Na poschodí je chodba a jedna izba.

Doklad o veku stavby znalcovi nebol predložený, podľa dátumov na pôvodnej dokumentácii bol rodinný dom projektovaný v roku 1939, dokumentácia bola schválená v roku 1940, tento údaj je použitý ako vek stavby pri stanovení opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou, životnosť stavby vzhľadom na jej vek a zistený technický stav stanovujem na 120 rokov.

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. PP	1940	10,20*9,35-2,15*4,10-1,30*3,45-6,50*2,95	62,9	120/62,9=1,908
1. NP	1940	10,20*9,35-2,15*4,10-1,30*3,45	82,07	120/82,07=1,462

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
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	4265

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)	35
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	

	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	Spolu	305

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.4 z pozinkovaného plechu	365
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	4725

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33 Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika

	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (2 ks)	70
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) (2.2 bm)	121
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 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		976

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	155
	25.2 svetelná	
Spolu		3195

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)	35
Spolu		35

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4265 + 305 * 1,908)/30,1260$	160,89
1. NP	$(4725 + 976 * 1,462)/30,1260$	204,21
2. NP	$(3195 + 35 * 2,996)/30,1260$	109,54

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1940	73	47	120	60,83	39,17
1. NP	1940	73	47	120	60,83	39,17
2. NP	1940	73	47	120	60,83	39,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1940		
Východisková hodnota	$160,89 \text{ €/m}^2 * 62,90 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,05$	23 589,68
Technická hodnota	39,17% z 23 589,68	9 240,08
1. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	$204,21 \text{ €/m}^2 * 82,07 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,05$	39 066,43
Technická hodnota	39,17% z 39 066,43	15 302,32
2. NP z roku 1940		
Východisková hodnota	$109,54 \text{ €/m}^2 * 40,05 \text{ m}^2 * 2,220 * 1,05$	10 226,28
Technická hodnota	39,17% z 10 226,28	4 005,63

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	23 589,68	9 240,08
1. nadzemné podlažie	39 066,43	15 302,32
2. nadzemné podlažie	10 226,28	4 005,63
Spolu	72 882,39	28 548,03

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot záhradný

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betonových alebo drevených	58,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betonové stĺpiky	104,40m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 58,00 m
Pohľadová plocha výplne: $58,00 * 1,80 = 104,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	1980	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(58,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 104,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,220 * 1,05$	3 831,24
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 3\,831,24 \text{ €}$	1 302,62

2.2.2 Prípojka vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 55,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1940	73	7	80	91,25	8,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$55 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,05$	7 575,63
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 7 575,63 \text{ €}$	662,87

2.2.3 Kanalizačná prípojka

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
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1940	73	7	80	91,25	8,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,220 * 1,05$	410,14
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 410,14 \text{ €}$	35,89

2.2.4 Žumpa

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$2,80 * 2,00 * 1,60 = 8,96 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Žumpa 1940 73 7 80 91,25 8,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,96 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,220 * 1,05$	2 253,16
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 2 253,16 \text{ €}$	197,15

2.2.5 Vonkajšie schody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $12*1,10 = 13,2 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1940	73	7	80	91,25	8,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,2 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,220 * 1,05$	219,69
Technická hodnota	$8,75 \% \text{ z } 219,69 \text{ €}$	19,22

2.2.6 Oporné múry

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
 Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1555/30,1260 = 51,62 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $12,00*2,50*(0,90+0,60)/2+6,00*2,20*0,40 = 27,78 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry	1940	73	7	80	91,25	8,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	27,78 m ³ OP * 51,62 €/m ³ OP * 2,220 * 1,05	3 342,66
Technická hodnota	8,75 % z 3 342,66 €	292,48

2.2.7 Spevnené plochy betónové

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	260/30,1260 = 8,63 €/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	12,00*1,50+3,00*3,00+4,80*0,70+2,15*4,10 = 39,18 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,220
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	1940	73	7	80	91,25	8,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	39,18 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,220 * 1,05	788,17
Technická hodnota	8,75 % z 788,17 €	68,96

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 1080	72 882,39	28 548,03
Plot záhradný	3 831,24	1 302,62
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	7 575,63	662,87
Kanalizačná prípojka	410,14	35,89
Žumpa	2 253,16	197,15
Vonkajšie schody	219,69	19,22
Oporné múry	3 342,66	292,48
Spevnené plochy betónové	788,17	68,96
Celkom za Vonkajšie úpravy	14 589,45	1 276,57
Celkom:	91 303,08	31 127,22

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v krajskom meste Banská Bystrica, konkrétne na ulici Cesta na amfiteáter, t.j. v zmiešanej obchodno-obytnej zóne mesta ležiacej v severozápadnej časti mesta blízkej širšiemu centru. Dom je postavený v svahovitom teréne v blízkosti diaľničnej cestnej komunikácie prechádzajúcej mestom /tzv. severný obchvat mesta vedúci od Zvolena smerom na Ružomberok, Martin alebo Brezno/, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, v blízkosti sa nachádza aj areál mestského amfiteátra, budova daňovej školy, prípadne ďalšie administratívne budovy, z inžinierskych sietí je dom napojený na elektrickú energiu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, v poslednom úseku po súkromnej ceste /táto nie je predmetom ohodnotenia/, dostupná mestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej diaľničnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu objektu, prístupnosť k nemu. Možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané polohe, t.j. s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 1080 v k.ú. Banská Bystrica je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Vecné bremená a záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva. Ďalším rizikom je to, že dom je prístupný po vedľajšej cestnej komunikácii na parc.č. 2467/2, ktorá nie je predmetom ohodnotenia, je v súkromnom vlastníctve a je zapísaná na liste vlastníctva č.7321. Určitými rizikami môžu byť aj svahovitost' okolitého terénu a blízka diaľničná cestná komunikácia prechádzajúca nad domom, ktorá značne zvyšuje hlučnosť a prašnosť v hodnotenej lokalite.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Čísl o	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,200	5	6,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone väčšom ako 25%	IV.	0,330	6	1,98
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,330	20	6,60
Spolu				180	144,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{pd} = 144,3 / 180$	0,802
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{pd} = 31\ 127,22 \text{ €} * 0,802$	24 964,03 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2467/1	zastavaná plocha a nádvorie		199	1/1	199,00
2468/2	zastavaná plocha a nádvorie		38	1/1	38,00
Spolu výmera					237,00

Obec: *Banská Bystrica*
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,7940
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,7940$	47,65 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 237,00 \text{ m}^2 * 47,65 \text{ €/m}^2$	11 293,05 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2467/1	9 482,35
parcela č. 2468/2	1 810,70
Spolu	11 293,05

3.2.1.1.2 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2468/1	záhrada		2413	2413,00	1/1 2413,00

Obec: *Banská Bystrica*
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_d koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 0,30$	0,3960
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 0,3960$	10,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2 413,00 \text{ m}^2 * 10,52 \text{ €/m}^2$	25 384,76 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.1080 na parc.č. 2467/1 v k.ú. Banská Bystrica, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2467/1, 2468/1 a 2468/2.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 1080	803 6	82,07	1+2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2467/1	199,00
Pozemky	2468/2 38,00	
Pozemky	2468/1	2 413,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 24 964,03 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 36 677,81 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 1080	22 895,52
Plot záhradný	1 044,70
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	531,62
Kanalizačná prípojka	28,78
Žumpa	158,11
Vonkajšie schody	15,41
Oporné múry	234,57
Spevnené plochy betónové	55,31
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 023,81
Spolu stavby	24 964,03
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 2467/1 (199 m ²)	9 482,35

Pozemky - parc. č. 2468/2 (38 m ²)	1 810,70
Pozemky - parc. č. 2468/1 (2 413 m ²)	25 384,76
Spolu pozemky (2 650,00 m ²)	36 677,81
Spolu VŠH	61 641,84
Zaokrúhlená VŠH spolu	61 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 61 600,00 €
Slovom: Šestdesiatjedentisícšesťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 9.12.2013

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia