

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 23.06.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 53/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.757 na parc.č. 484/2 v k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 483, 484/1 a 484/2.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 38 /z toho 16 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 22.08.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.757 na parc.č. 484/2 v k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 483, 484/1 a 484/2.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 23.06.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 19.08.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 22.08.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 23.06.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 450, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 30.06.2014.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Detva - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 30.06.2014.
- Rozhodnutie o povolení užívať stavbu vydané Okresným národným výborom, odborom výstavby vo Zvolene zo dňa 04.01.1967 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavieb rodinného domu a hospodárskej časti domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 12.50 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 obstavaného 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. 450, k.ú. Detva

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 483, orná pôda o výmere 800 m²

parc.č. 484/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 295 m²

parc.č. 484/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 252 m²

Stavby

rodinný dom súp.č.757 na parc.č. 484/2

B. Vlastníci:

- Ján Uhrín, Sládkovičova 757/37, Detva, SR, dát.nar. 25.12.1975, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Martin Uhrín, Sládkovičova 757/37, Detva, SR, dát.nar. 13.12.1979, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech spoločnosti EURO CASH s.r.o. Banská Bystrica je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka nehnuteľnosti v stanovenom termíne, t.j. 16.07.2014. Miestne šetrenie bolo vykonané v dohodnutom náhradnom termíne dňa 19.08.2014, avšak ani v tomto termíne znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, t.j. najmä podľa Znaleckého posudku č. 60/2013 znalca Ing.Štefana Pastieroviča vypracovaného dňa 05.08.2013, z tohto posudku je použitá aj fotodokumentácia interiérov domu a stanovený štandard vnútorného vybavenia domu.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu a hospodárskej časti domu, dokumentácia je v súlade so zisteným skutkovým stavom, vek domu bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia, doklad o veku hospodárskej budovy znalcovi nebol predložený.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 450 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Detva pre k.ú. Detva, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 483, orná pôda o výmere 800 m²
- parc.č. 484/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 295 m²
- parc.č. 484/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 252 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č.757 na parc.č. 484/2
- hospodárska časť domu na parc.č. 484/2
- plot uličný na parc.č. 484/1
- plot záhradný na parc.č. 483
- prípojka vody na parc.č. 484/1
- kanalizačná prípojka na parc.č. 484/1
- elektrická NN prípojka na parc.č. 484/1
- prípojka plynu na parc.č. 484/1
- spevnené plochy na parc.č. 484/1

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. 757

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je dvojbytový rodinný dom, JKSO 803.7, ktorý má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol rodinný dom postavený v roku 1966, prístavba vstupného zavesenia v roku 2003.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované zo zmiešaného, prevažne tehlového muriva v priemernej hrúbke 40 - 50 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú nad prízemím železobetónové monolitické, nad poschodím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je stanová, krytina škridlová pálená dvojdružková, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, na pristavanej časti plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach prízemnia väčšinou s textilnými povrchmi, v ostatných miestnostiach prevládajú PVC podlahy, na poschodí v izbách sú podlahy plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú oceľové, zdrojom je plynový kotol v kúpeľni prízemnia ktorý je aj zdrojom TUV. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu z verejných sietí.

Dispozične sa v prízemí nachádzajú vstupné zádverie, chodba schodiskom, tri izby, kuchyňa, špajza, kúpeľňa s WC. Interiérové konštrukcie a zariadenia domu sú zrekonštruované. V kuchyni prízemnia je rohová linka na báze dreva dĺžky 6,00 m s nerezovým dvojdrezom a pákovou nerezovou batériou, plynový sporák, digestor, za linkou je keramický obklad, v kúpeľni je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC a plynový kotol, batérie sú nerezové pákové, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi. Na poschodí je chodba so schodiskom, tri izby, kuchyňa, špajza, kúpeľňa s WC a terasa nad vstupom. V kuchyni je linka do tvaru U na báze dreva dĺžky 8,00 m s drezom, pákovou batériou, plynovou varnou doskou, zabudovanými elektrickou rúrou a umývačkou riadu, za linkou je keramický obklad, v kúpeľni je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, batérie sú nerezové pákové, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi. V obývacej izbe poschodia je krb s uzatvoreným ohniskom.

Pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1966, životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav stanovujem na 100 rokov.

Prístavba z roku 2003

Prístavba vstupného zavesenia, ktorá bola postavená v roku 2003, nad zavesením je v úrovni poschodia terasa.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové
KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1966	11,60*10,50+5,45*0,50+2,70*7,70	145,32	
1. NP	2003	3,00*3,50-0,65*0,65/2	10,29	
Spolu 1. NP			155,61	120/155,61=0,771
2. NP	1966	11,60*10,50+5,45*0,50+2,70*7,70	145,32	120/145,32=0,826

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	200
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7480

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	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	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	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne 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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1425

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

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 podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
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
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
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4730

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8 bm)	440
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	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	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne 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	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
	Spolu	1265

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7480 + 1425 * 0,771)/30,1260$	284,76
2. NP	$(4730 + 1265 * 0,826)/30,1260$	191,69

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1966	48	52	100	48,00	52,00
1. NP - prístavba	2003	11	52	63	17,46	82,54
2. NP	1966	48	52	100	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1966		
Východisková hodnota	$284,76 \text{ €/m}^2 * 145,32 \text{ m}^2 * 2,235 * 1,00$	92 487,26
Technická hodnota	52,00% z 92 487,26	48 093,38
1. NP - prístavba z roku 2003		
Východisková hodnota	$284,76 \text{ €/m}^2 * 10,29 \text{ m}^2 * 2,235 * 1,00$	6 548,95
Technická hodnota	82,54% z 6 548,95	5 405,50
2. NP z roku 1966		
Východisková hodnota	$191,69 \text{ €/m}^2 * 145,32 \text{ m}^2 * 2,235 * 1,00$	62 259,03
Technická hodnota	52,00% z 62 259,03	32 374,70

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	99 036,21	53 498,88
2. nadzemné podlažie	62 259,03	32 374,70
Spolu	161 295,24	85 873,58

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska časť domu

POPIS STAVBY

Hospodárska časť je pristavaná k rodinnému domu v jeho zadnej časti, dispozične je postavená spojením pôvodných stavieb maštálí a garáže, ktoré sa postupne prestavujú od roku 2004, prestavba zatiaľ nebola skolaudovaná. Hospodárska budova má využívané prízemie, podkrovia nie je užívané. V prízemnej časti sú garáž, dielňa, pivnica a sklady. Konštrukčne ide o murovanú stavbu so sedlovou strechou, krytina je škridlová pálená, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, podlahy väčšinou betónové s cementovým poterom, omietky vápenocementové, objekt má rozvody elektroinštalácie /aj motorickej/, ostatné vnútorné zariadenia nemá.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1966	14,67*3,60+3,80*6,20+6,10*5,05+3,26*0,87	110,01	18/110,01=0,164

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	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	

	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4140

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4140 + 945 * 0,164)/30,1260$	142,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1966	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$142,57 \text{ €/m}^2 * 110,01 \text{ m}^2 * 2,235 * 1,00$	35 054,02
Technická hodnota	40,00% z 35 054,02	14 021,61

2.2.2 Plot uličný**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:			
	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	19,60m 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:	14,00 m
Pohľadová plocha výplne:	14,00*1,40 = 19,60 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,235
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 [%]
Plot uličný	2008	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(14,00m * 57,93 €/m + 19,60m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,235 * 1,00	3 290,55
Technická hodnota	88,00 % z 3 290,55 €	2 895,68

2.2.3 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 oceleových, betónových alebo drevených	35,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceleové alebo betónové stĺpiky	52,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	35,00 m
Pohľadová plocha výplne:	$35,00 * 1,50 = 52,50 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,235$
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 [%]
Plot záhradný	1966	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(35,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 52,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,235 * 1,00$	1 920,81
Technická hodnota	20,00 % z 1 920,81 €	384,16

2.2.4 Prípojka vody**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové 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:	6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,235$
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 [%]
Prípojka vody	1966	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,235 * 1,00$	792,40
Technická hodnota	20,00 % z 792,40 €	158,48

2.2.5 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: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
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	1966	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,235 * 1,00$	471,90
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 471,90 \text{ €}$	94,38

2.2.6 Elektrická NN prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
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 [%]
Elektrická NN prípojka	1966	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,235 * 1,00$	495,16
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 495,16 \text{ €}$	99,03

2.2.7 Prípojka plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2: 2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
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 [%]
Prípojka plynu	1995	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,235 * 1,00$	189,22
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 189,22 \text{ €}$	117,32

2.2.8 Spevnené plochy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.e) Z lomového kameňa - bez podkladových vrstiev
Kód KS: 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2*19,00*0,50+3,50*1,20 = 23,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$
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	2008	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23,2 m ² ZP * 12,61 €/m ² ZP * 2,235 * 1,00	653,85
Technická hodnota	88,00 % z 653,85 €	575,39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 757	161 295,24	85 873,58
Hospodárska časť domu	35 054,02	14 021,61
Ploty		
Plot uličný	3 290,55	2 895,68
Plot záhradný	1 920,81	384,16
Celkom za Ploty	5 211,36	3 279,84
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	792,40	158,48
Kanalizačná prípojka	471,90	94,38
Elektrická NN prípojka	495,16	99,03
Prípojka plynu	189,22	117,32
Spevnené plochy	653,85	575,39
Celkom za Vonkajšie úpravy	2 602,53	1 044,60
Celkom:	204 163,15	104 219,63

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Detva, konkrétne na Sládkovičovej ulici č.37, v obytnej okrajovej časti mesta. V danom mieste sa nachádza prevažne individuálna bytová výstavba. Z inžinierskych sietí je dom napojený na vodovod, kanalizáciu a rozvod elektrickej energie z verejných rozvodov, je prístupný po cestnej komunikácii. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, dom leží v tichej bočnej ulici. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 757 v k.ú. Detva 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. Záložné právo v prospech EURO CASCH s.r.o. Banská Bystrica je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

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	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,248	13	3,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
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				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	9	4,05
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť 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 a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	104,77

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 104,77 / 180$	0,582
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 104\ 219,63 \text{ €} * 0,582$	60 655,82 €

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]
483	orná pôda	800	800,00	1/1	800,00
484/1	zastavaná plocha a nádvorie	295	295,00	1/1	295,00
484/2	zastavaná plocha a nádvorie	252	252,00	1/1	252,00
Spolu výmera					1 347,00

Obec:

Detva

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,05
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 redukuujúcich	1. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
----------	--	--

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,15 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5698
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,5698$	15,64 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,347,00 \text{ m}^2 * 15,64 \text{ €/m}^2$	21 067,08 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 483	12 512,00
parcelsa č. 484/1	4 613,80
parcelsa č. 484/2	3 941,28
Spolu	21 067,08

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.757 na parc.č. 484/2 v k.ú. Detva, obec Detva, okres Detva, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 483, 484/1 a 484/2.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 757	803 7	155,61	2
Hospodárska časť domu		110,01	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	483	800,00
Pozemky	484/1	295,00
Pozemky	484/2	252,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 60 655,82 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 21 067,08 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 757	49 978,42
Hospodárska časť domu	8 160,58
Ploty	
Plot uličný	1 685,29
Plot záhradný	223,58
Spolu za Ploty	1 908,87
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	92,24
Kanalizačná prípojka	54,93
Elektrická NN prípojka	57,64

Prípojka plynu	68,28
Spevnené plochy	334,88
Spolu za Vonkajšie úpravy	607,96
Spolu stavby	60 655,82
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 483 (800 m ²)	12 512,00
Pozemky - parc. č. 484/1 (295 m ²)	4 613,80
Pozemky - parc. č. 484/2 (252 m ²)	3 941,28
Spolu pozemky (1 347,00 m²)	21 067,08
Spolu VŠH	81 722,90
Zaokrúhlená VŠH spolu	81 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **81 700,00 €**

Slovom: **Osemdesiatjedentisíc sedemsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 22.8.2014

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia