

Meno, adresa znalca:

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 01.12.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 83/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty domu č.súp.65 na parc.č. 2389/1 a 2390/2 v k.ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2389/1, 2389/2 a 2390/2.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 37 /z toho 17 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Banskej Bystrici dňa 15.12.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty domu č.súp.65 na parc.č. 2389/1 a 2390/2 v k.ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2389/1, 2389/2 a 2390/2.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 01.12.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.12.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 15.12.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 01.12.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3565, k.ú. Banská Štiavnica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.12.2014.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Banská Štiavnica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.12.2014.
- Potvrdenie zn. A/2005/Výst. o veku stavby vydané Mestským úradom Banská Štiavnica zo dňa 21.01.2005 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 12.70 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. 3565, k.ú. Banská Štiavnica

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 2389/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m²

parc.č. 2389/2, záhrady o výmere 273 m²

parc.č. 2390/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 79 m²

Stavby

rodinný dom súp.č.65 na parc.č. 2389/1

rodinný dom súp.č.65 na parc.č. 2390/2

B. Vlastníci:

- Ján Bergnacht rod. Bergnacht, A.Sládkoviča 65/14, Banská Štiavnica, PSČ 969 01, SR, dát.nar. 23.04.1957, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

Na liste vlastníctva je v poznámke vyznačené vyhlásenie konkurzu na majetok úpadcu, t.j. vlastníka nehnuteľnosti.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 09.12.2014 za účasti zástupcu zadávateľa posudku aj vlastníka nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia rodinného domu, ktorá bola porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby, vek stavby bol stanovený podľa predloženého potvrdenia príslušného mestského úradu.

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. 3565 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Štiavnica pre k.ú. Banská Štiavnica, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 2389/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 53 m²
- parc.č. 2389/2, záhrady o výmere 273 m²
- parc.č. 2390/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 79 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č.65 na parc.č. 2389/1 a 2390/2
- plot na parc.č. 2389/2
- prípojka vody na parc.č. 2389/2
- kanalizačná prípojka na parc.č. 2389/2
- elektrická prípojka na parc.č. 2389/2
- vonkajšie schody na parc.č.2389/2
- prístrešky nad vstupmi na parc.č.2389/2

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. 65

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je murovaný rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má dve nadzemné podlažia. Podľa predložených podkladov bol pôvodný rodinný dom na parc.č. 2389/1 postavený v roku 1910, druhá časť domu na parc.č. 2390/2 bola postavená v roku 1955, v roku 1975 bola k pôvodnému domu pristavaná časť vstupnej verandy s vonkajším schodiskom, v rokoch 2003 - 2005 bol dom najmä v interiérovej časti zrekonštruovaný, v prízemí prístavby domu boli vyhotovené priestory na prechodné ubytovanie, t.j. tri izby s príslušenstvom, prízemie pôvodnej časti má pivničné skladové priestory, na poschodí pôvodnej časti je vstupná veranda, obývacia izba s kuchynským kútom, WC a druhá izba s voľne prístupnou kúpeľňou. Podkrovia pristavanej časti na p.č. 2390/2 tvorí prevažne povalový priestor, je tu však aj manzardná miestnosť prístupná dverami so susediaceho domu na p.č. 2390/1, umiestnením aj vlastnícky však patrí k hodnotenému domu na p.č. 2390/2.

Dom je postavený v mierne svahovitom teréne, vstupy do domu sú z jeho dvornej časti, prízemie priamymi vstupmi a poschodie po vonkajšom schodisku. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, obvodové zvislé konštrukcie pôvodnej časti sú murované zo zmiešaného prevažne kamenného muriva v priemernej hrúbke do 60 cm, pristavaná časť domu je z tehlového muriva v hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy nad prízemím sú prevažne železobetónové monolitické, nad poschodím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú vápennocementové hladké, fasáda na jednej štítovej strane je bez omietok, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú v pôvodnej časti drevené dvojité, v pristavanej časti zdvojené, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo rámové s výplňou, časť nových dverí v pristavanej časti sú zhrňovacie v ocel'ových zárubniach. Podlahy v obytných miestnostiach sú prevažne betónové s textilnými povrchmi, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú ocel'ové panelové, zdrojom je teplovodný krb umiestnený v obývacej izbe na poschodí pôvodnej časti domu, podporným zdrojom je elektrický kotol umiestnený v kotolni prízemie, zdrojom TÚV sú elektrické zásobníkové ohrievače /3+1 ks/. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu aj kanalizáciu z verejných sietí, prípojku zemného plynu nemá.

Dispozične sa v prízemí pôvodnej časti domu nachádzajú sklad, kotolňa a chodba, v pristavanej časti domu sú tri izby, každá má vlastné sociálne zariadenie. Dve izby sú prístupné cez spoločné zádverie, v prvej izbe je nerezový kuchynský drez s pákovou nerezovou batériou a v sociálnom zariadení je sprchový kút, umývadlo a samostatné WC s elektrickým bojlerom, batérie sú pákové nerezové, steny sú s keramickými obkladmi. V druhej izbe je tiež nerezový kuchynský drez s pákovou nerezovou batériou a v sociálnom zariadení je sprchový kút, umývadlo, WC, elektrický bojler, batérie sú pákové nerezové, steny sú s keramickými obkladmi. V tretej malej izbe s klenbovým stropom je v sociálnom zariadení umývadlo, WC, elektrický bojler a aj sprchová batérie s kanalizačným odvodom v podlahe. Poschodie nad pôvodnou časťou prístupné vonkajším schodiskom a verandou má v obývacej izbe krb s teplovodnou vložkou, elektrický kuchynský sporák, nerezový drez s obyčajnou batériou, samostatné WC je

s elektrickým bojlerom, v kúpeľni je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, pákové nerezové batérie, steny sú s keramickými obkladmi.

Vzhľadom na rozdielnosť vekov jednotlivých častí domu, jeho prístavieb a postupne vykonávaných rekonštrukcií, o ktorých znalcovi neboli preložené presné vekové údaje, je v tomto posudku opotrebenie nehnuteľnosti vypočítané analytickou metódou v jej zjednodušenej forme, s odbornými znaleckými odhadmi opotrebenia jednotlivých konštrukcií.

Prístavba z roku 1955

Prístavba domu na parc.č. 2390/2 bola postavená v roku 1955, manzardná miestnosť nad časťou domu na parc.č. 2390/2 je zatiaľ prístupná len zo susediaceho domu na parc.č. 2390/1, umiestnením aj vlastnícky však patrí k hodnotenej časti domu č.súp. 65 na parc.č. 2390/2.

Prístavba z roku 1975

Prístavaná vstupná veranda s vonkajšími schodmi bola podľa zistení pri miestnom šetrení postavená v roku 1975.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1910	$10,90 \cdot (5,00 + 4,80) / 2 + 5,00 \cdot 1,15 / 2 - 4,80 \cdot 0,40 / 2$	55,33	
1. NP	1955	$8,15 \cdot (4,80 + 3,60) / 2 + 4,80 \cdot 0,40 / 2 - 3,60 \cdot 0,20 / 2 + 3,20 \cdot 3,20 + 7,50 \cdot 4,85$	81,45	
Spolu 1. NP			136,78	$120 / 136,78 = 0,877$
2. NP	1910	$10,90 \cdot (5,00 + 4,80) / 2 + 5,00 \cdot 1,15 / 2 - 4,80 \cdot 0,40 / 2$	55,33	
2. NP	1955	$4,00 \cdot 4,75$	19	
2. NP	1975	$4,50 \cdot 2,40$	10,8	
Spolu 2. NP			85,13	$120 / 85,13 = 1,410$

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	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
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.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
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.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	20
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
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
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6065

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (3 ks)	195
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	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	80
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (3 ks)	75
40	Vnútorné obklady	

	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40
	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	1415

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
14.	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	135
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	15
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
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
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	3560

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 (1 ks)	65
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	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
37	Vnútorné 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 (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
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	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
	Spolu	790

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6065 + 1415 * 0,877)/30,1260$	242,51
2. NP	$(3560 + 790 * 1,410)/30,1260$	155,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	9,42	60,00	5,65
2	Zvislé konštrukcie	13,54	70,00	9,48
3	Stropy	14,84	70,00	10,39
4	Zastrešenie bez krytiny	5,64	60,00	3,38
5	Krytina strechy	5,60	60,00	3,36
6	Klampiarske konštrukcie	0,74	50,00	0,37
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,37	40,00	2,55
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,44	60,00	1,46
9	Vnútorne keramické obklady	3,57	30,00	1,07
10	Schody	0,00	100,00	0,00
11	Dvere	2,15	50,00	1,08
12	Vráta	0,00	100,00	0,00
13	Okná	5,81	50,00	2,91
14	Povrchy podláh	4,06	40,00	1,62
15	Vykurovanie	9,17	50,00	4,59
16	Elektroinštalácia	4,82	40,00	1,93
17	Bleskozvod	0,00	100,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,80	35,00	0,98
19	Vnútorná kanalizácia	0,45	40,00	0,18

20	Vnútorný plynovod	0,00	100,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,31	50,00	1,16
22	Vybavenie kuchýň	1,14	35,00	0,40
23	Hygienické zariadenia a WC	3,42	30,00	1,03
24	Výtahy	0,00	100,00	0,00
25	Ostatné	1,71	40,00	0,68
	Opotrebenie			54,27%
	Technický stav			45,73%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1910		
Východisková hodnota	242,51 €/m ² *136,78 m ² *2,251*1,00	74 666,84
Technická hodnota	45,73% z 74 666,84	34 145,15
2. NP z roku 1910		
Východisková hodnota	155,15 €/m ² *85,13 m ² *2,251*1,00	29 731,03
Technická hodnota	45,73% z 29 731,03	13 596,00

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	74 666,84	34 145,15
2. nadzemné podlažie	29 731,03	13 596,00
Spolu	104 397,87	47 741,15

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:			
	z kameňa a betónu	46,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	z lomového kameňa	46,50m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			57,93 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	74,40m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			

c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks
----------------------	------	------	------------

Dĺžka plotu: 46,50 m
Pohľadová plocha výplne: $46,50 \cdot 1,60 = 74,40 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
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	1975	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(46,50 \text{ m} \cdot 57,93 \text{ €/m} + 74,40 \text{ m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 172,11 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 55,27 \text{ €/ks}) \cdot 2,251 \cdot 1,00$	8 687,30
Technická hodnota	22,00 % z 8 687,30 €	1 911,21

2.2.2 Prípojka vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
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	1975	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} \cdot 59,09 \text{ €/bm} \cdot 2,251 \cdot 1,00$	266,02
Technická hodnota	22,00 % z 266,02 €	58,52

2.2.3 Kanalizačná prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 21,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
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	1975	39	11	50	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21,5 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,251 * 1,00$	1 703,07
Technická hodnota	$22,00 \% \text{ z } 1\,703,07 \text{ €}$	374,68

2.2.4 Elektrická NN prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.q) kábová prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/bm
Počet merných jednotiek: 30,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
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	2004	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 2,251 * 1,00$	874,51
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 874,51 \text{ €}$	699,61

2.2.5 Vonkajšie schody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $11*0,95 = 10,45 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1975	39	41	80	48,75	51,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,45 \text{ bm stupňa} * 18,09 \text{ €/bm stupňa} * 2,251 * 1,00$	425,53
Technická hodnota	$51,25 \% \text{ z } 425,53 \text{ €}$	218,08

2.2.6 Prístrešky nad vstupmi

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,50*1,80+2,10*2,00 = 17,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
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 [%]
Prístrešky nad vstupmi	2004	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,251 * 1,00$	4 126,51
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 4 126,51 \text{ €}$	3 301,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 65	104 397,87	47 741,15
Plot záhradný	8 687,30	1 911,21
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	266,02	58,52
Kanalizačná prípojka	1 703,07	374,68
Elektrická NN prípojka	874,51	699,61
Vonkajšie schody	425,53	218,08
Prístrešky nad vstupmi	4 126,51	3 301,21
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 395,64	4 652,10
Celkom:	120 480,81	54 304,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Banská Štiavnica, konkrétne na ulici A.Sládkoviča č.14, t.j. v zmiešanej obchodno-obytnéj zóne mesta ležiacej v južnej časti mesta blízkej širšiemu centru, hodnotená lokalita je súčasťou pamiatkovej rezervácie mesta Banská Štiavnica. Dom je postavený v mierne svahovitom teréne, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, v blízkosti sa nachádza aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb, z inžinierskych sietí je dom napojený na elektrickú energiu, vodu, kanalizáciu z verejných sietí, prípojku zemného plynu nemá, dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, dostupná mestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s mierne zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu objektu. 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 0,50.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 65 v k.ú. Banská Štiavnica 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 práva sú 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: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
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.	1,000	10	10,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00

Spolu			180	130,70
-------	--	--	-----	--------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 130,7 / 180$	0,726
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 54\,304,46 \text{ €} * 0,726$	39 425,04 €

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]
2389/1	zastavané plochy a nádvoria	53	53,00	1/1	53,00
2389/2	zastavané plochy a nádvoria	273	273,00	1/1	273,00
2390/2	zastavané plochy a nádvoria	79	79,00	1/1	79,00
Spolu výmera					405,00

Obec:

Banská Štiavnica

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,60 * 1,00$	2,9952

Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,9952$	29,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 405,00 \text{ m}^2 * 29,83 \text{ €/m}^2$	12 081,15 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2389/1	1 580,99
parcela č. 2389/2	8 143,59
parcela č. 2390/2	2 356,57
Spolu	12 081,15

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty domu č.súp.65 na parc.č. 2389/1 a 2390/2 v k.ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 2389/1, 2389/2 a 2390/2.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 65	803 6	136,78	2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2389/1	53,00
Pozemky	2389/2	273,00
Pozemky	2390/2	79,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 39 425,04 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 12 081,15 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 65	34 660,08
Plot záhradný	1 387,54
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	42,49
Kanalizačná prípojka	272,02
Elektrická NN prípojka	507,92
Vonkajšie schody	158,33
Prístrešky nad vstupmi	2 396,68
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 377,42
Spolu stavby	39 425,04
Pozemky	

Pozemky - parc. č. 2389/1 (53 m ²)	1 580,99
Pozemky - parc. č. 2389/2 (273 m ²)	8 143,59
Pozemky - parc. č. 2390/2 (79 m ²)	2 356,57
Spolu pozemky (405,00 m²)	12 081,15
Spolu VŠH	51 506,19
Zaokrúhlená VŠH spolu	51 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **51 500,00 €**

Slovom: **Päťdesiatjedentisícpäťsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 15.12.2014

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 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia