

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 05.01.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 3/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.1412 na parc.č. 4099 a hospodárskej budovy, garáže č.súp. 2363 na parc.č. 4099 v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 4099 a 4100/1.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 37 /z toho 16 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 12.01.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.1412 na parc.č. 4099 a hospodárskej budovy, garáže č.súp. 2363 na parc.č. 4099 v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 4099 a 4100/1.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 05.01.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 08.01.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 12.01.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 05.01.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4167, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 06.01.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 06.01.2015.
- Potvrdenie o veku domu vydané mestom Brezno zo dňa 10.05.2005 - kópia.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- 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 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. 4167, k.ú. Brezno

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 4099, zastavané plochy a nádvoría o výmere 325 m²

parc.č. 4100/1, trvalé trávne porasty o výmere 2189 m²

Stavby

rodinný dom súp.č.1412 na parc.č. 4099

hospodárska budova, garáž súp.č.2363 na parc.č. 4099

B. Vlastníci:

- Pavol Mikovíny rod. Mikovíny, Štiavnička 49, Podbrezová, PSČ 976 81, SR, dát.nar. 18.08.1976, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie bolo vykonané v dohodnutom termíne dňa 08.01.2015 za účasti bývalej manželky vlastníka nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu a hospodárskej budovy, doplnujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, technická dokumentácia bola vyhotovená znalcom a je priložená v prílohách tohto posudku, vek domu bol stanovený podľa predloženého potvrdenie vydaného Mestom Brezno.

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. 4167 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Brezno pre k.ú. Brezno, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 4099, zastavané plochy a nádvoría o výmere 325 m²
- parc.č. 4100/1, trvalé trávne porasty o výmere 2189 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č.1412 na parc.č. 4099
- hospodárska budova, garáž súp.č.2363 na parc.č. 4099
- plot z ocelevej tyčoviny na parc.č. 4100/1
- plot pletivový na parc.č. 4100/1

- prípojka vody na parc.č. 4100/1
- kanalizačná prípojka na parc.č. 4100/1
- žumpa na parc.č. 4100/1

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. 1412

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno podzemné a jedno nadzemné podlažie, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov bol pôvodný rodinný dom postavený v roku 1956, prístavba vstupného zavesenia v 1.PP bola vyhotovená v roku 2006, má loggiový charakter, preto je započítaná do zastavanej plochy suterénu, nad vstupným zavesením je v úrovni 1.NP terasa prístupná z chodby. Dom je z dvoch strán dodatočne zateplený a čiastočne zrekonštruované sú aj interiéry domu.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hrúbke do 1,00 m, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z tehlového muriva v priemernej hrúbke 30-40 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú nad suterénom železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad prízemím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je stanová, s manzardnou úpravou na uličnej strane domu, krytina z AZC šablón, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú na dvoch stranách domu brizolitové s kabrinovým obkladom do výšky suterénneho podlažia, na dvoch stranách je dom dodatočne zateplený a s hladkými stierkami, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú drevené dvojité s doskovými ostentím, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, podlahy v obytných miestnostiach sú z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú oceľové panelové aj článkové, zdrojom je kotol na tuhé palivo umiestnený v kotolni suterénu, na ohrev TÚV slúži zásobníkový elektrický ohrievač /bojler/ TÚV. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je vedená do vlastnej žumpy, prípojka zemného plynu je privedená po hranicu pozemku, pokračovanie do domu nie je vyhotovené.

Dispozične sa v suterénnom podlaží nachádzajú vstupné zádverie /bolo pristavané dodatočne/, chodba so schodiskom, jedna izba, dve kuchyne, kúpeľňa, WC, kotolňa a pivnica. V kuchyni suterénu je len murovaný sporák na tuhé palivo ostatné vybavenie bolo zdemontované, za pôvodnou linkou sú keramické obklady steny, v kúpeľni suterénu je sprchový kút a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi, z kúpeľne je prechod do samostatného WC, ktoré má tiež keramické obklady stien. V prízemí domu sú chodba so schodiskom, tri izby, kúpeľňa s WC, sklad, v ktorom sú aj schody do podkrovia a terasa nad vstupným zavesením. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi.

V súčasnom období sa dom nevyužíva, nevykuruje sa, stavebná údržba sa nevykonáva, prípojka elektroinštalácie je odpojená, nevyužívanie nehnuteľnosti spôsobuje postupnú devastáciu objektu.

Pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1956, životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav stanovujem na 100 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]	kzP
1. PP	1956	9,10*9,10+5,35*1,35	90,03	

1. PP	2006	5,35*1,35	7,22	
Spolu 1. PP			97,25	120/97,25=1,234
1. NP	1956	9,10*9,10+5,35*1,35	90,03	120/90,03=1,333

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	
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	450
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
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 podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (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)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5035

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
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90

36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	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	705

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
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 trémové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.4.a azbestocementové šablóny na debnení	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	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
15.	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135

18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné 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
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6275

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (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
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	240

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. PP	$(5035 + 705 * 1,234)/30,1260$	196,01
1. NP	$(6275 + 240 * 1,333)/30,1260$	218,91

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

1. PP	1956	59	41	100	59,00	41,00
1. PP - prístavba	2006	9	41	50	18,00	82,00
1. NP	1956	59	41	100	59,00	41,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1956		
Východisková hodnota	196,01 €/m ² *90,03 m ² *2,251*1,00	39 722,90
Technická hodnota	41,00% z 39 722,90	16 286,39
1. PP - prístavba z roku 2006		
Východisková hodnota	196,01 €/m ² *7,22 m ² *2,251*1,00	3 185,60
Technická hodnota	82,00% z 3 185,60	2 612,19
1. NP z roku 1956		
Východisková hodnota	218,91 €/m ² *90,03 m ² *2,251*1,00	44 363,76
Technická hodnota	41,00% z 44 363,76	18 189,14

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	42 908,50	18 898,58
1. nadzemné podlažie	44 363,76	18 189,14
Spolu	87 272,26	37 087,72

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Hospodárska budova, garáž č.súp. 2363

POPIS STAVBY

Hodnotená stavba je na liste vlastníctva zapísaná ako Hospodárska budova, garáž č.súp.2363 na parc.č.4099. Dispozične ide o jednopodlažný objekt so sedlovou strechou, v ktorom sú humno, maštal', dreváreň a garáž /dielňa/. Pôvodná časť budovy, t.j. humno a maštal' bola postavená v roku 1956, t.j. v čase výstavby rodinného domu, v roku 1966 boli k budove pristavané dreváreň a garáž.

Konštrukčne ide v časti o murovanú stavbu, v strednej časti humna sú zvislé konštrukcie drevené. Stropy nad časťou budovy sú železobetónové monolitické, nad časťou drevené trámové, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, časť strechy nad garážou má krytinu z AZC šablón. Podlahy sú betónové, fasádne povrchy stien tvoria vápenné omietky, v časti garáže kabrinčové obklady, drevené konštrukcie sú napustené impregnáciou, vnútorné omietky sú vápenné hladké, garážové vráta sú plechové otváracie, ostatné výplne dverných otvorov tvoria drevené zvlakové dvere a vráta, okno na garáži je zo sklobetónových tvárnic, objekt má v garáži rozvody elektroinštalácie, ostatné vnútorné zariadenia nemá.

Budova sa v súčasnom období nevyužíva, stavebná údržba sa nevykonáva, pre výpočet opotrebovania nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem s prihliadnutím na vek a zistený technický stav životnosť stavby na 70 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1956	

Oz : (6,20*5,70+6,00*7,10)*0,30	23,38
Ov : (6,20*5,70+6,00*7,10)*3,40	265,00
Ot : (6,20*5,70+6,00*7,10)*4,60/2	179,26
Spolu	467,64
Prístavba z roku 1966	
Oz : 7,10*5,40*0,30	11,50
Ov : 7,10*5,40*3,40	130,36
Ot : 7,10*5,40*4,60/2	88,18
Spolu	230,04
Obstavaný priestor stavby celkom	697,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov

- ostatné

KS:

1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 €/m³

Koeficient konštrukcie:

k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,20*5,70+6,00*7,10+5,40*7,10	116,28	Repr. 3,40		3,4

Priemerná zastavaná plocha:

(116,28) / 1 = 116,28 m²

Priemerná výška podlaží:

(116,28 * 3,4) / (116,28) = 3,40 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k_{ZP} = 0,92 + (24 / 116,28) = 1,1264

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,4) = 0,9176

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,90	11,70	22,81
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,50	15,00	29,24
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	13,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,90	6,30	12,28
5	Krytina strechy	3,00	0,80	2,40	4,68
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,58
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,40	1,60	3,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,40	1,20	2,34
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,20	0,40	0,78
12	Vráta	3,00	0,50	1,50	2,92
13	Okná	3,00	0,10	0,30	0,58
14	Povrchy podláh	3,00	0,60	1,80	3,51
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	6,00	0,30	1,80	3,51
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		51,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 51,30 / 100 = 0,5130$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,251$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,251 * 0,5130 * 1,1264 * 0,9176 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 76,4456 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hospodárska budova, garáž č.súp. 2363	1956	59	11	70	84,29	15,71
Prístavba	1966	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1956		
Východisková hodnota	$76,4456 \text{ €/m}^3 * 467,64 \text{ m}^3$	35 749,02
Technická hodnota	$15,71 \% \text{ z } 35 749,02 \text{ €}$	5 616,17
Prístavba z roku 1966		
Východisková hodnota	$76,4456 \text{ €/m}^3 * 230,04 \text{ m}^3$	17 585,55
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 17 585,55 \text{ €}$	3 223,43

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1956	35 749,02	5 616,17
Prístavba z roku 1966	17 585,55	3 223,43
Spolu	53 334,57	8 839,60

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot z ocelevej tyčoviny

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	42,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	42,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	67,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátko:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 42,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 42,00*1,60 = 67,20 m²
 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 z ocelevej tyčoviny	1956	59	6	65	90,77	9,23

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(42,00m * 53,98 €/m + 67,20m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 2ks * 129,12 €/ks) * 2,251 * 1,00$	8 429,74
Technická hodnota	9,23 % z 8 429,74 €	778,07

2.3.2 Plot pletivový

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, betónových alebo drevených	69,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	110,40m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 69,00 m
Pohľadová plocha výplne: 69,00*1,60 = 110,40 m²
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 pletivový	1970	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(69,00m * 5,64 €/m + 110,40m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,251 * 1,00$	4 009,72
Technická hodnota	10,00 % z 4 009,72 €	400,97

2.3.3 Prípojka vody

Vodovodná prípojka je vedená z dolnej strany pozemku, od Poľnej ulice, bola vybudovaná v roku 2005, jej celková dĺžka je 29,00 m.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 €/bm$
Počet merných jednotiek: 25,00 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	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	25 bm * 41,49 €/bm * 2,251 * 1,00	2 334,85
Technická hodnota	80,00 % z 2 334,85 €	1 867,88

2.3.4 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka celkovej dĺžky 12,00 m je vedená do vlastnej žumpy objemu 10 m³.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 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 [%]
Kanalizačná prípojka	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12 bm * 28,38 €/bm * 2,251 * 1,00	766,60
Technická hodnota	80,00 % z 766,60 €	613,28

2.3.5 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: 10 m³ OP
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 [%]
Žumpa	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	10 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,251 * 1,00	2 428,38
Technická hodnota	80,00 % z 2 428,38 €	1 942,70

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 1412	87 272,26	37 087,72
Hospodárska budova, garáž č.súp. 2363	53 334,57	8 839,60
Ploty		
Plot z oceleovej tyčoviny	8 429,74	778,07
Plot pletivový	4 009,72	400,97
Celkom za Ploty	12 439,46	1 179,04
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 334,85	1 867,88
Kanalizačná prípojka	766,60	613,28
Žumpa	2 428,38	1 942,70
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 529,83	4 423,86
Celkom:	158 576,12	51 530,22

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Brezno, konkrétne v mestskej časti Drábsko, na ulici Osloboditeľov, t.j. v južnej okrajovej obytnej časti mesta, vedľa cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta smerom na Čierny Balog. V danom mieste sa nachádza prevažne individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je dom napojený na vodovod a rozvod elektrickej energie z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prípojka zemného plynu je privedená len na hranicu pozemku, dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii /ulici Osloboditeľov/. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter domu a kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. s nezamestnanosťou nad 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 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 1412 v k.ú. Brezno je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa nevyužíva.

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 Slovenskej sporiteľne, a.s. a exekučné 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: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

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.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,400	9	3,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
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.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				

	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	89,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 89,12 / 180$	0,495
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 51\,530,22 \text{ €} * 0,495$	25 507,46 €

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]
4099	zastavané plochy a nádvorcia	325	325,00	1/1	325,00
4100/1	trvalý tráv. porast	2189	2189,00	1/1	2189,00
Spolu výmera					2 514,00

Obec:

Brezno

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	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,10
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	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,00 * 1,00$	0,8465
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,8465$	8,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,514,00 \text{ m}^2 * 8,43 \text{ €/m}^2$	21 193,02 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 4099	2 739,75
parcelsa č. 4100/1	18 453,27
Spolu	21 193,02

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.1412 na parc.č. 4099 a hospodárskej budovy, garáže č.súp. 2363 na parc.č. 4099 v k.ú. Brezno, obec Brezno, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 4099 a 4100/1.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 1412	803 6		97,25	1+1
Hospodárska budova, garáž č.súp. 2363	812 89	697,68	116,28	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	4099	325,00
Pozemky	4100/1	2 189,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 25 507,46 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 21 193,02 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferencie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 1412	18 358,42
Hospodárska budova, garáž č.súp. 2363	4 375,60
Ploty	
Plot z ocelevej tyčoviny	385,14
Plot pletivový	198,48
Spolu za Ploty	583,62
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	924,60
Kanalizačná prípojka	303,57
Žumpa	961,64
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 189,81
Spolu stavby	25 507,46
Pozemky	

Pozemky - parc. č. 4099 (325 m ²)	2 739,75
Pozemky - parc. č. 4100/1 (2 189 m ²)	18 453,27
Spolu pozemky (2 514,00 m²)	21 193,02
Spolu VŠH	46 700,48
Zaokrúhlená VŠH spolu	46 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **46 700,00 €**
Slovom: **Štyridsaťšesťtisíc sedemsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 12.1.2015

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