

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292
E-mail : pastierovicreality@gmail.com

Zadávatel':

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 20.06.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 81/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.9 na parc.č. 41 a rodinného domu č.súp. 72 na parc.č. 42 v k.ú. Horný Pial, obec Horný Pial, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 39, 41, 42, 43/1, 43/2 a 44.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 17.07.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.9 na parc.č. 41 a rodinného domu č.súp. 72 na parc.č. 42 v k.ú. Horný Pial, obec Horný Pial, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 39, 41, 42, 43/1, 43/2 a 44.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 20.06.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 11.07.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.07.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.06.2017.
- Fotodokumentácia interiérov domu č.súp. 72.
- Stručný popis technického stavu domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 29, k.ú. Horný Pial - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.06.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Horný Pial - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.06.2017.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.01 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:

Nie sú žiadne.

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. 29, k.ú. Horný Pial

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 39, záhrady o výmere 1644 m²

parc.č. 41, zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m²

parc.č. 42, zastavané plochy a nádvoria o výmere 138 m²

parc.č. 43/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 818 m²

parc.č. 43/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 75 m²

parc.č. 44, záhrady o výmere 500 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 9 na parc.č. 41

rodinný dom č.súp. 72 na parc.č. 42

B. Vlastníci:

- Ján Lénárth rod. Lénárth, Horný Pial 9, Horný Pial, PSČ 935 37, SR, dát.nar. 06.06.1991, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Finance4you, a.s., Bratislava je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 11.07.2017, znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie stavieb, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia, ani doklad o veku stavieb, doplnujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení vonkajšou obhliadkou rodinných domov, vek bol stanovený podľa ústnych výpovedí svedkov a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade čiastočne. Hodnotené rodinné domy a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 29 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Levice pre k.ú. Horný Pial, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Podľa vonkajšej obhliadky hodnotených stavieb je pravdepodobné, že zakreslenie domov v katastrálnej mape nie je úplne v súlade so skutkovým stavom, tento vizuálny predpoklad nebolo možné overiť meraním, pretože znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená.

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

Pozemky

- parc.č. 39, záhrady o výmere 1644 m²
- parc.č. 41, zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m²

- parc.č. 42, zastavané plochy a nádvoría o výmere 138 m²
- parc.č. 43/1, zastavané plochy a nádvoría o výmere 818 m²
- parc.č. 43/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 75 m²
- parc.č. 44, záhrady o výmere 500 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 9 na parc.č. 41
- rodinný dom č.súp. 72 na parc.č. 42
- plot uličný predný na parc.č. 43/1, 43/2
- plot zadný na parc.č. 39, 44
- vodovodná prípojka
- kanalizácia
- žumpa
- prípojka plynu

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. 9 na p.č. 41

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.súp. 9 na parc.č. 41 v k.ú. Horný Pial, okres Levice je postavený v prednej časti dvora, za ním je pristavaný ďalší dom zapísaný na liste vlastníctva ako rodinný dom č.súp. 72 na parc.č. 42. Dom č.s. 9 je jednopodlažná murovaná stavba so sedlovou valbovou strechou. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol dom postavený cca v roku 1950, v súčasnom období sa na trvalé bývanie už nevyužíva, v dome sú dielenské a skladové priestory. Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie stavby, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov a z vonkajšej obhliadky nehnuteľnosti, zastavaná plocha domu bola prevzatá zo znenia listu vlastníctva, v ktorom je uvedené, že zastavaná plocha je 54 m².

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, deliace konštrukcie murované, stropy pravdepodobne drevené trámové s rovnými podhl'admi, sedlová strecha má z uličnej strany valbu, krytina je škridlová pálená obyčajná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky nástrekové zdrsenené. Okná sú drevené dvojité, v dome sú elektroinštalčné rozvody, s vnútornými rozvodmi vody a kanalizácie neuvažujem. Pred domom je aj pripojenie nehnuteľnosti na zemný plyn, v súčasnom období je plynomer zdemontovaný a prípojka plynu nefunkčná.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1950 a s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav životnosť stavby na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1950	54,00	54	120/54=2,222

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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
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
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	5175

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(5175 + 145 * 2,222)/30,1260	182,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	67	13	80	83,75	16,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	182,47 €/m ² *54,00 m ² *2,350*0,95	21 997,67
Technická hodnota	16,25% z 21 997,67	3 574,62

2.1.2 Rodinný dom č.súp. 72 na p.č. 42**POPIS STAVBY**

Rodinný dom zapísaný na liste vlastníctva ako rodinný dom č.súp. 72 na parc.č. 42 je pristavaný v zadnej časti dvora k pôvodnému domu č.s. 9 na parc.č. 41. Dom č.s. 72 je jednopodlažná murovaná stavba so sedlovou strechou. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol dom postavený cca v roku 1970. Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadka a kontrolné zameranie stavby, vzhľadom k uvedenému je tento znalecký posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov a z vonkajšej obhliadky nehnuteľnosti, zastavaná plocha domu bola prevzatá zo znenia listu vlastníctva, v ktorom je uvedené, že zastavaná plocha je 138,00 m². Dom sa využíva na trvalé bývanie, podľa fotodokumentácie predloženej zadávateľom posudku /vyhotovenej pravdepodobne v 03/2015/ sa v dome nachádzajú obytné miestnosti, kuchyňa aj sociálne zariadenia. V hodnotení vnútorného vybavenia domu vychádzame z predložených údajov, t.j. najmä fotiek vyhotovených navrhovateľom dražby, tieto pôvodné zistenia k dnešnému dňu už nemusia zodpovedať skutočnosti.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, deliace konštrukcie murované, stropy pravdepodobne drevené trámové s rovnými podhl'admi, na sedlovej streche je krytina škridlová pálená obyčajná, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky vápenno-cementové. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené, podlahy v izbách textilné, prípadne z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. V kuchyni je linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 2,40 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom, za linkou sú keramické obklady steny, v kúpeľni je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, sprchový kút, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. Pred domom je aj pripojenie nehnuteľnosti na zemný plyn, v súčasnom období je plynomer pravdepodobne zdemontovaný a prípojka plynu odpojená.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1970 a s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav životnosť stavby 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]	k _{ZP}
1. NP	1970	138,00	138	120/138=0,870

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.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
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.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske 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
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5860

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.b lokálne - akumuláčn é kachle (4 ks)	260
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútor né vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútor né 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	1292

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5860 + 1292 * 0,870)/30,1260$	231,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	47	53	100	47,00	53,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$231,83 \text{ €/m}^2 * 138,00 \text{ m}^2 * 2,350 * 0,95$	71 423,35
Technická hodnota	53,00% z 71 423,35	37 854,38

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný ocel'ový na p.č. 43/1

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	13,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocel'ovej tyčoviny v ráme	14,30m 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: 13,00 m
Pohľadová plocha výplne: 13,00*1,10 = 14,30 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný ocel'ový na p.č. 43/1	1950	67	3	70	95,71	4,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(13,00m * 53,98 €/m + 14,30m^2 * 14,44 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,350 * 0,95$	2 872,05
Technická hodnota	4,29 % z 2 872,05 €	123,21

2.2.2 Plot uličný betónový na p.č. 43/1, 43/2

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z monolitického betónu	18,00m ²	1380	45,81 €/m

Dĺžka plotu: 12,00 m
Pohľadová plocha výplne: 12,00*1,50 = 18,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný betónový na p.č. 43/1, 43/2	1950	67	3	70	95,71	4,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,00m * 23,24 \text{ €/m} + 18,00m^2 * 45,81 \text{ €/m}^2) * 2,350 * 0,95$	2 463,47
Technická hodnota	4,29 % z 2 463,47 €	105,68

2.2.3 Plot zadný pletivový na p.č. 39, 44**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocel'ových, betónových alebo drevených	34,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	51,75m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 34,50 m
Pohľadová plocha výplne: 34,50*1,50 = 51,75 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný pletivový na p.č. 39, 44	1970	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 51,75\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks}) * 2,350 * 0,95$	2 447,42
Technická hodnota	21,67 % z 2 447,42 €	530,36

2.2.4 Vodovodná prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1970	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	1 055,35
Technická hodnota	21,67 % z 1 055,35 €	228,69

2.2.5 Kanalizácia do žumpy**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia do žumpy	1970	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	549,93
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 549,93 \text{ €}$	119,17

2.2.6 Žumpa**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 6,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1970	47	13	60	78,33	21,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,350 * 0,95$	1 445,05
Technická hodnota	$21,67 \% \text{ z } 1 445,05 \text{ €}$	313,14

2.2.7 Prípojka plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1990	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	3 bm * 14,11 €/bm * 2,350 * 0,95	94,50
Technická hodnota	46,00 % z 94,50 €	43,47

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom č.súp. 9 na p.č. 41	21 997,67	3 574,62
Rodinný dom č.súp. 72 na p.č. 42	71 423,35	37 854,38
Celkom za Rodinné domy	93 421,02	41 429,00
Ploty		
Plot uličný ocelový na p.č. 43/1	2 872,05	123,21
Plot uličný betónový na p.č. 43/1, 43/2	2 463,47	105,68
Plot zadný pletivový na p.č. 39, 44	2 447,42	530,36
Celkom za Ploty	7 782,94	759,25
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 055,35	228,69
Kanalizácia do žumpy	549,93	119,17
Žumpa	1 445,05	313,14
Prípojka plynu	94,50	43,47
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 144,83	704,47
Celkom:	104 348,79	42 892,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené rodinné domy sa nachádzajú v obci Horný Pial, okres Levice, obec má 268 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/ a leží v regióne Tekov, asi 15 km juhozápadne od okresného mesta Levice. V obci je len základná občianska vybavenosť zodpovedajúca veľkosti obce, hodnotená nehnuteľnosť je prístupná po uličnej cestnej komunikácii, je napojená na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu aj zemný plyn z verejných sietí a kanalizáciu do vlastnej žumpy. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu, jeho charakter a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje nad 10%. Pre výpočet hodnoty nehnuteľnosti stanovujem vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba dvoch spojených rodinných domov, dom č.s. 9 sa už na trvalé bývanie nevyužíva, dom č.súp. 72 je využívaný na individuálne bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné právo v prospech spoločnosti Finance4you, a.s. 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: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80

6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,165	7	1,16
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,600	7	4,20
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	75,65

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 75,65 / 180$	0,42
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 42\,892,72 \text{ €} * 0,420$	18 014,94 €

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]
39	záhrada	1644	1644,00	1/1	1644,00
41	zastavané plochy a nádvoria	54	54,00	1/1	54,00
42	zastavané plochy a nádvoria	138	138,00	1/1	138,00
43/1	zastavané plochy a nádvoria	818	818,00	1/1	818,00
43/2	zastavané plochy a nádvoria	75	75,00	1/1	75,00
44	záhrada	500	500,00	1/1	500,00
Spolu výmera					3 229,00

Obec:

Horný Pial

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	3,96 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 3 229,00 \text{ m}^2 * 3,96 \text{ €/m}^2$	12 786,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 39	6 510,24
parcelsa č. 41	213,84
parcelsa č. 42	546,48
parcelsa č. 43/1	3 239,28
parcelsa č. 43/2	297,00
parcelsa č. 44	1 980,00
Spolu	12 786,84

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.9 na parc.č. 41 a rodinného domu č.súp. 72 na parc.č. 42 v k.ú. Horný Píal, obec Horný Píal, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 39, 41, 42, 43/1, 43/2 a 44.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 9 na p.č. 41	803 6	54,00	1
Rodinný dom č.súp. 72 na p.č. 42	803 6	138,00	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	39	1 644,00
Pozemky	41	54,00
Pozemky	42	138,00
Pozemky	43/1	818,00
Pozemky	43/2	75,00
Pozemky	44	500,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 18 014,94 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 12 786,84 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom č.súp. 9 na p.č. 41	1 501,34
Rodinný dom č.súp. 72 na p.č. 42	15 898,84
Spolu za Rodinné domy	17 400,18
Ploty	
Plot uličný oceľový na p.č. 43/1	51,75
Plot uličný betónový na p.č. 43/1, 43/2	44,39

Plot zadný pletivový na p.č. 39, 44	222,75
Spolu za Ploty	318,88
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	96,05
Kanalizácia do žumpy	50,05
Žumpa	131,52
Prípojka plynu	18,26
Spolu za Vonkajšie úpravy	295,88
Spolu stavby	18 014,94
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 39 (1 644 m ²)	6 510,24
Pozemky - parc. č. 41 (54 m ²)	213,84
Pozemky - parc. č. 42 (138 m ²)	546,48
Pozemky - parc. č. 43/1 (818 m ²)	3 239,28
Pozemky - parc. č. 43/2 (75 m ²)	297,00
Pozemky - parc. č. 44 (500 m ²)	1 980,00
Spolu pozemky (3 229,00 m²)	12 786,84
Spolu VŠH	30 801,78
Zaokrúhlená VŠH spolu	30 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 30 800,00 €
Slovom: Tridsaťtisícosemsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 17.7.2017

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

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