

Znalec:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888

E-mail: pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

Ing. Marián Holúbek, Cikkerova 5, 974 01 Banská Bystrica, IČO 43099572,

správca konkurznej podstaty úpadcu Vasilu Bergera, č.konania 30dK/343/2024

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 23.10.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 79/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 9/10 zo stavieb Rodinný dom č.súp. 556 na parc.č. 362, Letná kuchyňa č.súp. 556 na parc.č. 363 a Humno č.súp. 9927 na parc.č. 362 v k.ú. Môt'ová, obec Zvolen, okres Zvolen včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 362 a 363.

Počet strán /z toho príloh/: 45 /z toho 19 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 9/10 zo stavieb Rodinný dom č.súp. 556 na parc.č. 362, Letná kuchyňa č.súp. 556 na parc.č. 363 a Humno č.súp. 9927 na parc.č. 362 v k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 362 a 363.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre konkurzné konanie č.30dK/343/2024.

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

23.10.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 13.11.2024

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Podklady dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 912, k.ú. Môťová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.10.2024.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Môťová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.10.2024.
- Textová časť Znaleckého posudku č.223/2015 vypracovaného znalcom Ing.Drahomírom Kubányim zo dňa 10.10.2015 - kópia bez príloh.

b/ Podklady získané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- Cenové indexy stavebných prác.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 22.00 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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.

1.7 Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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 všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti trvale 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. 912, k.ú. Môťová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 362, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m²

parc.č. 363, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 87 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 556 na parc.č. 362

letná kuchyňa súp.č. 556 na parc.č. 363

humno súp.č. 9927 na parc.č. 362

B. Vlastníci:

- Vasil Berger rod. Berger, Pribinova 556/19, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 12.09.1954, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Michal Berger rod. Berger, Pribinova 556/19, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 27.06.1988, v spoluvlastníckom podiele 1/10
- Vasil Berger rod. Berger, Pribinova 556/19, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, dát.nar. 12.09.1954, v spoluvlastníckom podiele 2/5

C. Ťarchy:

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

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23.10.2024 za účasti úpadcu Vasila Bergera. Kontrolné zameranie stavieb a fotodokumentácia nehnuteľností boli vykonané dňa 23.10.2024.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavieb, ani doklady o ich veku, ktoré sa v písomnej forme nezachovali. Doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením budov, vek bol stanovený podľa predchádzajúcich znaleckých dokazovaní, podľa zistení pri miestnom šetrení a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené stavby a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 912 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Môťová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pre konkurzné konanie sa ohodnocuje spoluvlastnícky podiel 9/10 úpadcu Vasila Bergera:

Pozemky registra C

- parc.č. 362, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m²
- parc.č. 363, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 87 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 556 na parc.č. 362
- letná kuchyňa súp.č. 556 na parc.č. 363
- humno súp.č. 9927 na parc.č. 362
- plot uličný na parc.č. 362
- plot zadný na p.č. 362
- vodovodná prípojka na parc.č. 362
- prípojka kanalizácie na parc.č. 362
- spevnené plochy na parc.č. 362
- prístrešok pre autá na parc.č. 362

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 556 na p.č. 362

Spoluvlastnícky podiel: 9/10

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom č.súp. 556 v k.ú. Môťová, ktorý má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa zistení pri miestnom šetrení a predložených podkladov bol pôvodný dom postavený cca v roku 1925, dom bol niekoľkokrát rekonštruovaný, vymenené sú okná za plastové a zrekonštruované sú interiéry domu.

Dispozične sa v prízemí domu nachádzajú dva byty, predný byt v súčasnom období nie je obývaný, pozostáva z kuchyne, jednej izby, kúpeľne s WC a komory prístupnej samostatným vchodom z dvora domu. Zadný byt má kuchyňu, jednu izbu a kúpeľňu s WC. Na poschodí domu, ktoré je len nad časťou domu a je prístupné samostatným vchodom z balkónovej verandy domu sú kuchyňa, dve izby a kúpeľňa s WC.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové a kamenné, obvodové konštrukcie murované zo zmiešaných prevažne kamenných murív v hrúbke do 60 cm, deliace konštrukcie murované, stropy nad prízemím železobetónové monolitické, nad poschodím drevené trámové s rovnými podhl'admi. Strešná konštrukcia je sedlová, vytvorená dreveným krovom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vonkajšie omietky sú vápennocementové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy v izbách prevažne plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach z keramických dlažieb. Rodinný dom je napojený na elektrickú energiu, vodu a kanalizáciu z verejných sietí, prípojku plynu nemá, vykurovanie je lokálne, pecami na pevné palivo, na ohrev TUV slúžia elektrické zásobníkové ohrievače.

V zadnej kuchyni prízemia je linka na báze dreva dĺžky 2,20 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou a kombinovaným plynovým sporákom s elektrickou rúrou, ocelovým sporákom na pevné palivo, v kúpeľni je vaňa s keramickým obkladom, WC, elektrický bojler, steny sú s keramickými obkladmi. V prednej kuchyni prízemia sa zariadenie nenachádza, v kúpeľni je vaňa s keramickým obkladom a WC. V kuchyni na poschodí je linka na báze dreva dĺžky 2,00 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou a elektrickým sporákom so sklokeramickou varnou doskou, za linkou sú keramické obklady, v kúpeľni na poschodí je vaňa s keramickým obkladom, WC, elektrický bojler, steny sú s keramickými obkladmi. V kuchyni je aj ocelová krbová pec na pevné palivo, v jednej z izieb je akumuláčne murovaná keramická pec na pevné palivo.

Pôvodná stavba domu bola postavená v roku 1925, opotrebenie nehnuteľnosti je stanovené vzhľadom na vek pôvodnej stavby a vykonané rekonštrukcie analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1925	5,95*25,80	153,51	120/153,51=0,782
2. NP	1925	5,95*15,40	91,63	120/91,63=1,310

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 podhl'adom 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	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (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
	Spolu	6030

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.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.2 bm)	121
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	60
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 (2 ks)	50
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1016

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	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
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, vlysy (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 centrálneho zdroja	55
	Spolu	3545

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	
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (1 ks)	65
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	99
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30
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
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	844

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6030 + 1016 * 0,782)/30,1260$	226,53
2. NP	$(3545 + 844 * 1,310)/30,1260$	154,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	9,91	60,00	5,95
2	Zvislé konštrukcie	14,05	70,00	9,84
3	Stropy	16,21	70,00	11,35
4	Zastrešenie bez krytiny	5,94	75,00	4,46
5	Krytina strechy	5,89	70,00	4,12
6	Klampiarske konštrukcie	0,90	70,00	0,63
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,61	50,00	3,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,70	70,00	1,89
9	Vnútorné keramické obklady	2,64	40,00	1,06
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,23	50,00	1,12
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	8,76	20,00	1,75
14	Povrchy podláh	8,35	30,00	2,51
15	Vykurovanie	0,73	50,00	0,37
16	Elektroinštalácia	5,04	50,00	2,52
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,39	50,00	1,20
19	Vnútorná kanalizácia	0,67	50,00	0,34
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,07	40,00	0,43
22	Vybavenie kuchýň	4,43	50,00	2,22
23	Hygienické zariadenia a WC	1,48	50,00	0,74
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				55,81%
Technický stav				44,19%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1925		
Východisková hodnota	226,53 €/m ² *153,51 m ² *3,780*1,00	131 448,06
Technická hodnota	44,19% z 131 448,06	58 086,90
2. NP z roku 1925		
Východisková hodnota	154,37 €/m ² *91,63 m ² *3,780*1,00	53 467,81
Technická hodnota	44,19% z 53 467,81	23 627,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	131 448,06	58 086,90
2. nadzemné podlažie	53 467,81	23 627,43
Spolu	184 915,87	81 714,33

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Letná kuchyňa č.súp. 556 na p.č. 362

Spoluvlastnícky podiel: 9/10

POPIS STAVBY

Stavba letnej kuchyne je postavená v bočnej časti dvora domu, objekt je jednopodlažný, podľa zistení pri miestnom šetrení a predložených podkladov bola stavba postavená cca v roku 1925, vstupná veranda bola pristavaná v roku 2005, budova je zrekonštruovaná a prispôbena na trvalé bývanie, dispozične sa tu nachádza dvojizbový byt, t.j. vstupná chodba, kuchyňa, dve izby a kúpeľňa s WC.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové a kamenné, obvodové konštrukcie murované zo zmiešaných prevažne kamenných murív v hrúbke do 60 cm, deliace konštrukcie murované, stropy drevené trámové s rovnými podhl'admi. Strešná konštrukcia je sedlová, vytvorená dreveným krovom, nová krytina je z lisovaných plechových šablón, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované. Vonkajšie omietky sú vápennocementové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy v izbách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach z keramických dlažieb. Objekt je napojený na elektrickú energiu, vodu a kanalizáciu z verejných sietí, prípojku plynu nemá, vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je ocel'ová krbová pec s teplovodnou vložkou, na ohrev TUV slúži elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni.

V kuchyni je linka na báze dreva dĺžky 3,20 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou a elektrický sporák, v kúpeľni je vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, elektrický bojler, batérie sú nerezové pákové, steny s keramickými obkladmi.

Pôvodná stavba domu bola postavená v roku 1925, prístavba v roku 2005, opotrebenie nehnuteľnosti je stanovené analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1925	11,20*8,00	89,6	
1. NP	2005	1,50*3,50	5,25	
Spolu 1. NP			94,85	18/94,85=0,190

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830

4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznícové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	5340

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks)	80
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.2.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	390
25	Vnútorné vybavenie	
	25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks)	335
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	220
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390
	Spolu	1670

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5340 + 1670 * 0,190)/30,1260$	187,79

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrátane zemných prác	8,77	60,00	5,26
2	Zvislé konštrukcie	11,83	65,00	7,69
3	Stropy	5,14	65,00	3,34
4	Zastrešenie bez krytiny	9,70	50,00	4,85
5	Krytina strechy	10,84	20,00	2,17
6	Klmpiarske konštrukcie	1,43	20,00	0,29
7	Úpravy vnútorných povrchov	2,64	30,00	0,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,42	40,00	1,37
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	10,70	30,00	3,21
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	2,43	20,00	0,49
14	Povrchy podláh	2,64	30,00	0,79
15	Vykurovanie	8,35	30,00	2,51
16	Elektroinštalácia	3,07	30,00	0,92
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,78	30,00	0,23
19	Vnútorná kanalizácia	2,21	30,00	0,66
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	4,78	30,00	1,43
22	Vybavenie kuchýň	5,56	30,00	1,67
23	Hygienické zariadenia a WC	5,71	30,00	1,71
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
Opotrebenie				39,38%
Technický stav				60,62%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1925		
Východisková hodnota	187,79 €/m ² *94,85 m ² *3,780*1,00	67 328,91
Technická hodnota	60,62% z 67 328,91	40 814,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	67 328,91	40 814,79
Spolu	67 328,91	40 814,79

2.2.2 Humno č.súp. 9927 na p.č. 362

Spoluvlastnícky podiel: 9/10

POPIS STAVBY

Stavba humna je postavená v zadnej časti dvora domu, čiastočne je pristavaná k domu v jeho zadnej časti, objekt je jednopodlažný, základy betónové, obvodové konštrukcie prevažne murované tehlové, v časti z drevenej skeletovej konštrukcie jednostranne obitej doskami, strop drevený trámový bez podhľadu, strecha sedlová, krytina škridlová pálená, vráta drevené zvlakové. Stavba bola postavená cca v roku 1925, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby vzhľadom na zistený technický stav na 110 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1925	12,60*8,50	107,1	18/107,1=0,168

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
	Spolu	3810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3810 + 145 * 0,168) / 30,1260$	127,28

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1925	99	11	110	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$127,28 \text{ €/m}^2 * 107,10 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,00$	51 527,78
Technická hodnota	10,00% z 51 527,78	5 152,78

2.2.3 Plot uličný na p.č. 362

Z uličnej strany je vstup do dvora domu cez plechové vráta a vrátka. Druhé plné plechové vráta a vrátka sú postavené aj zo zadnej strany domu, od ulice Nábrežie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Spoluvlastnícky podiel: 9/10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 362	1990	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 246,80 \text{ €/ks} + 1ks * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,780 * 1,00$	1 441,09
Technická hodnota	43,33 % z 1 441,09 €	624,42

2.2.4 Plot zadný na p.č. 362

Zo zadnej strany /od ulice Nábrežie/ je vstup k humnu a do prístrešku pre autá cez nový murovaný plot, v ktorom sú plechové plné vráta a vrátka a drevené stolárske vráta.

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	3,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	6,00m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 3,00 m
 Pohľadová plocha výplne: 3,00*2,00 = 6,00 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 Spoluvlastnícky podiel: 9/10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný na p.č. 362	2018	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(3,00m * 23,24 €/m + 6,00m^2 * 25,06 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,780 * 1,00$	2 923,57
Technická hodnota	88,00 % z 2 923,57 €	2 572,74

2.2.5 Vodovodné prípojky na p.č. 362

Vodovodná prípojka je do domu vedená z uličného verejného vodovodu.

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 ocelové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: 9/10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodné prípojky na p.č. 362	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	2 233,60
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2 233,60 \text{ €}$	446,72

2.2.6 Kanalizácia na p.č. 362**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: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: 9/10

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na p.č. 362	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,00$	1 596,22
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1 596,22 \text{ €}$	319,24

2.2.7 Elektrická NN prípojka na p.č. 362

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,86 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 1,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $9/10$

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 na p.č. 362	2005	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,780 * 1,00$	55,83
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 55,83 \text{ €}$	34,61

2.2.8 Spevnené plochy na p.č. 362

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $21,40*3,20+12,50*1,50 = 87,23 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $9/10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č. 362	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$87,23 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	2 845,56
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2\,845,56 \text{ €}$	569,11

2.2.9 Prístrešok pre autá na p.č. 362

Prístrešok pre autá je postavený v zadnej časti, za humnom, prístupný je z ulice Nábrežie, prístrešok je z drevených konštrukcií a so sedlovou strechou a plechovou krytinou, bol postavený v roku 2019.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,00 * 5,00 = 35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Spoluvlastnícky podiel: $9/10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok pre autá na p.č. 362	2019	5	45	50	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,00$	13 702,31
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 13\,702,31 \text{ €}$	12 332,08

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 556 na p.č. 362	184 915,87	81 714,33
Drobné stavby		
Letná kuchyňa č.súp. 556 na p.č. 362	67 328,91	40 814,79
Humno č.súp. 9927 na p.č. 362	51 527,78	5 152,78
Ploty		
Plot uličný na p.č. 362	1 441,09	624,42
Plot zadný na p.č. 362	2 923,57	2 572,74
Vonkajšie úpravy		
Vodovodné prípojky na p.č. 362	2 233,60	446,72
Kanalizácia na p.č. 362	1 596,22	319,24
Elektrická NN prípojka na p.č. 362	55,83	34,61
Spevnené plochy na p.č. 362	2 845,56	569,11
Prístrešok pre autá na p.č. 362	13 702,31	12 332,08
Celkom:	328 570,74	144 580,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom s príslušenstvom sa nachádza v obytnej zóne okresného mesta Zvolen, v k.ú. Môťová, na Pribinovej ulici č.556/19, v lokalite ležiacej v juhovýchodnej časti mesta, na pravej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z mesta smerom na Lučenec. V blízkom okolí sa nachádza výstavba najmä ďalších rodinných domov, ale aj základné obchody, v širšom okolí aj obytné sídlisko Sekier, športový areál Zvolenskej priehrady, na druhej strane hlavnej Lučeneckej cesty priemyselné a prevádzkové areály. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na prípojky elektroinštalácie, vody, kanalizácie z verejných sietí, prípojku plynu nemá. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu v okresnom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti v okresnom meste, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 5%. 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 diferenciácie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 556 v k.ú. Môťová, obec Zvolen 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 právne 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 diferenciácie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
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 nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
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 priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
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	Prípravenosť 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 žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnutel'nosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	98,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 98,76 / 180$	0,549
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 144\,580,82 \text{ €} * 0,549$	79 374,87 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
362	zastavaná plocha a nádvorie	493,00	9/10	443,70
363	zastavaná plocha a nádvorie	87,00	9/10	78,30
Spolu výmera				522,00

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,7940
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,7940$	29,78 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 362	$493,00 \text{ m}^2 * 29,78 \text{ €/m}^2 * 9/10$	13 213,39
parcels č. 363	$87,00 \text{ m}^2 * 29,78 \text{ €/m}^2 * 9/10$	2 331,77
Spolu		15 545,16

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 9/10 zo stavieb Rodinný dom č.súp. 556 na parc.č. 362, Letná kuchyňa č.súp. 556 na parc.č. 363 a Humno č.súp. 9927 na parc.č. 362 v k.ú. Môťová, obec Zvolen, okres Zvolen včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov KN-C parc.č. 362 a 363.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 556 na p.č. 362	803 5	153,51	2
Letná kuchyňa č.súp. 556 na p.č. 362		94,85	1
Humno č.súp. 9927 na p.č. 362		107,10	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	362	443,70
Pozemky	363	78,30

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciácie. Znalecký posudok je vypracovaný ako podklad pre konkurzné konanie č.30dK/343/2024.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp. 556 na p.č. 362	44 861,17	9/10	40 375,05
Drobné stavby			
Letná kuchyňa č.súp. 556 na p.č. 362	22 407,32	9/10	20 166,59
Humno č.súp. 9927 na p.č. 362	2 828,88	9/10	2 545,99
Ploty			
Plot uličný na p.č. 362	342,81	9/10	308,53
Plot zadný na p.č. 362	1 412,43	9/10	1 271,19
Vonkajšie úpravy			
Vodovodné prípojky na p.č. 362	245,25	9/10	220,72
Kanalizácia na p.č. 362	175,26	9/10	157,74
Elektrická NN prípojka na p.č. 362	19,00	9/10	17,10
Spevnené plochy na p.č. 362	312,44	9/10	281,20
Prístrešok pre autá na p.č. 362	6 770,31	9/10	6 093,28
Spolu stavby			71 437,38

Pozemky			
Pozemky - parc. č. 362 (443,7 m ²)	14 681,54	9/10	13 213,39
Pozemky - parc. č. 363 (78,3 m ²)	2 590,86	9/10	2 331,77
Spolu pozemky (522,00 m ²)			15 545,16
Všeobecná hodnota celkom			86 982,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			87 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatsedemtisíc Eur			

V Banskej Bystrici dňa 13.11.2024



Ing. Štefan Pastierovič

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Štefan Pastierovič", written over a faint, larger blue outline of the signature.

IV. PRÍLOHY

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 611

Obec : 518158

Katastrálne územie : 873845

Zvolen

Zvolen

Môťová

Dátum vyhotovenia : 14.10.2024

Čas vyhotovenia : 12:26:08

Údaje platné k : 11.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 912

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1925/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-2872/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1581/2024 (Listina o zániku záložného práva ...)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
362	493	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
363	87	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 - 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
556	362	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					
556	363	20	letná kuchyňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
9927	362	2	Humno		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

- Druh stavby
- 2 Poľnohospodárska budova
 - 10 Rodinný dom

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Berger Vasil r. Berger, Pribinova 556/19, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 12.09.1954	1/2
	Plomba vyznačená na základe Z-1096/2024 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2641/04 - 771/04 Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 23/2012, R 994/12 - 1015/12 Oznámenie o určení súpisného čísla 39/01/2015/Oz./SČ zo dňa 3.12.2015, Z 3361/15 - 1540/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností v spol.podiele 1/2 povinného vedené v časti A LV, 350EX 725/21 súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Exekútorský úrad Zvolen, Stráž 223, Zvolen, P-469/2021 zapísané dňa 10.12.2021 - 2319/21,P-218/2022 - 1273/22.	-
2	Berger Michal r. Berger, Pribinova 556/19, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 27.06.1988	1/10
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 12D/9/2022-82 zo dňa 19.04.2022, Z-1356/2022 zo dňa 25.04.2022 - 730/22.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností v spol.podiele 1/10 povinného vedené v časti A LV, 350EX 725/21 súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Exekútorský úrad Zvolen, Stráž 223, Zvolen, P-469/2021 zapísané dňa 10.12.2021 - 2319/21,730/22,P-218/2022 - 1273/22.	-
3	Berger Vasil r. Berger, Pribinova 556/19, Zvolen-Môťová, PSČ 960 01, SR, Dátum narodenia: 12.09.1954	2/5
	Plomba vyznačená na základe Z-1096/2024 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
	Titul nadobudnutia: Uznesenie 12D/9/2022-82 zo dňa 19.04.2022, Z-1356/2022 zo dňa 25.04.2022 - 730/22.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností v spol.podiele 2/5 povinného vedené v časti A LV, 350EX 725/21 súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Exekútorský úrad Zvolen, Stráž 223, Zvolen, P-469/2021 zapísané dňa 10.12.2021 - 2319/21,730/22,P-218/2022 - 1273/22.	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkom	Obsah
---------------------------------	-------

-	Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, Bratislava na nehn. rod. dom sč. 556 na parc. 362, letná kuchyňa sč. 556 na parc. 363 a pozemky parc. 362, 363, V 1695/07 z 28.6.2007 - 574/07
-	Záložné právo k nehnuteľnostiam rodinný dom súp.č. 556 na CKN parc.č. 362, letná kuchyňa súp.č. 556 na CKN parc.č. 363 a pozemky CKN parc.č. 362, 363 v podiele 1/1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00 151 653, V 2429/12 z 15.10.2012 - 869/12,730/22,1273/22.
-	Záložné právo k nehnuteľnostiam pozemky C KN parc.č. 362, 363 a stavba rodinný dom so súpisným číslom 556 na pozemku C KN parc.č. 362, stavba letná kuchyňa so súpisným číslom 556 na pozemku C KN parc.č. 363 a stavba humno so súpisným číslom 9927 na pozemku C KN parc.č. 362 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, Bratislava, v podiele 1/1, V 3828/15 z 21.1.2016 - 71/16,730/22.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz 350EX 725/21 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v spoluvlastníckom podiele 1/2 povinného vedené v časti A-LV, súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Exekútorský úrad so sídlom Stráž 223, Zvolen, Z- 4017/2021 - zapísané dňa 01.12.2021 - 2267/21,1273/22.
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz 350EX 725/21 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v spol.podiele 1/10 povinného vedené v časti A-LV, súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Exekútorský úrad so sídlom Stráž 223, Zvolen, Z- 4017/2021 - zapísané dňa 01.12.2021 - 2267/21,730/22,1273/22.
Vlastník poradové číslo 3	Exekučný príkaz 350EX 725/21 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti v spol.podiele 2/5 povinného vedené v časti A-LV, súdny exekútor JUDr. Stacho Chladný, Exekútorský úrad so sídlom Stráž 223, Zvolen, Z- 4017/2021 - zapísané dňa 01.12.2021 - 2267/21,730/22,1273/22.

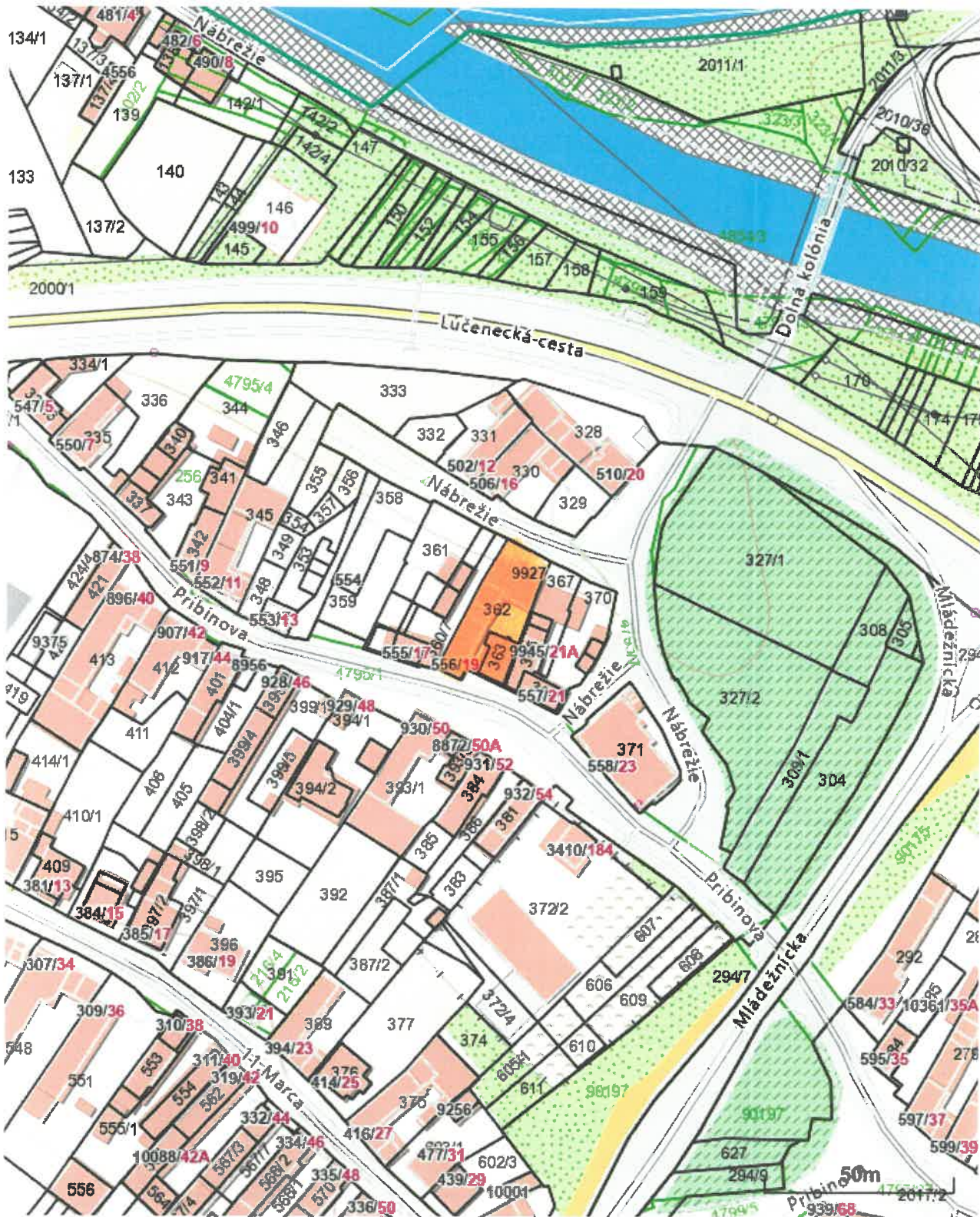
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Zvolen	Zvolen	Môťová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 362		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 14.10.2024 12:22:10			
Údaje platné k 11.10.2024 18:00:00			

Názov

Banskobystrický > Zvolen > Zvolen > k.ú. Môťová



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/1)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

SITUAÇÃO

329

4795/12

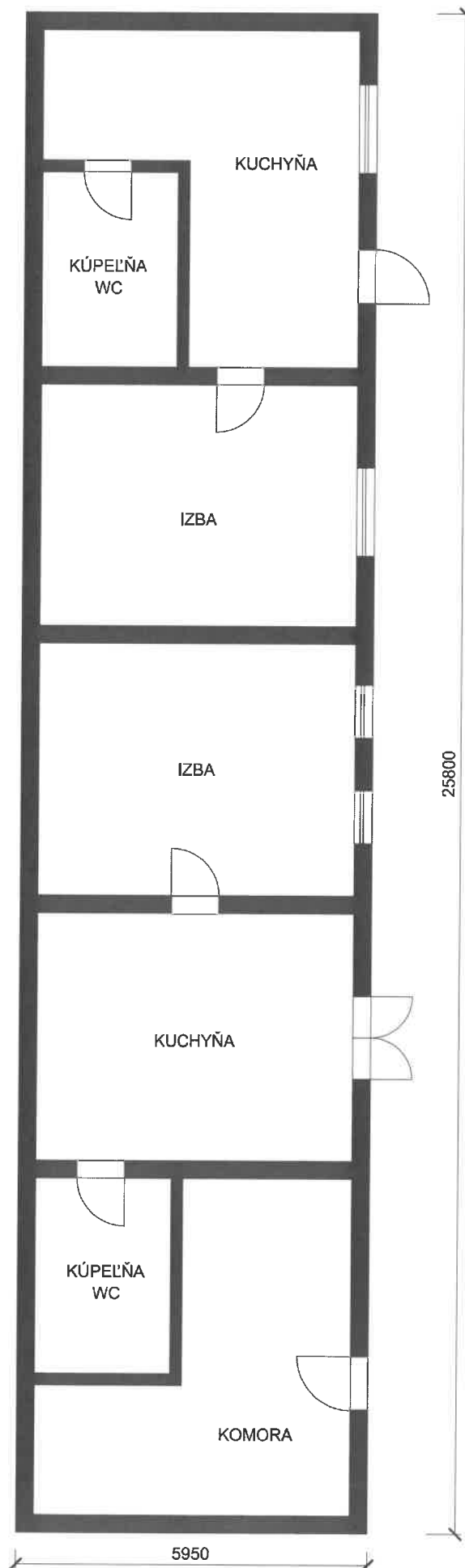
Nábřeží



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 556, PARC. Č. 362,
K.Ú. MÔŤOVÁ ZVOLEN

SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

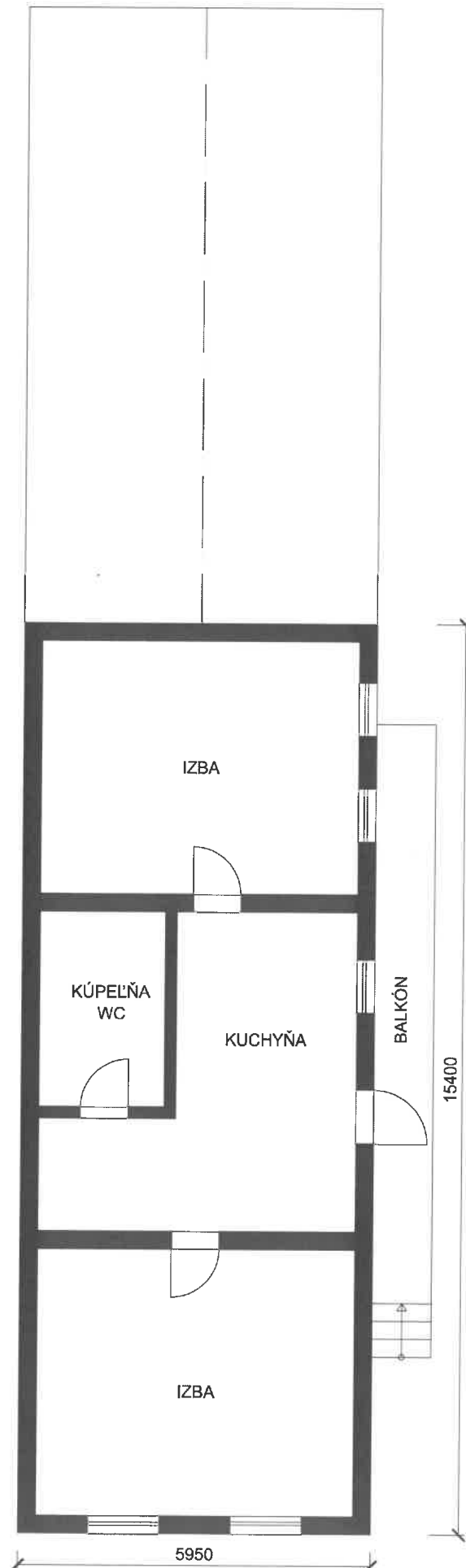
PÔDORYS PRÍZEMIA



RODINNÝ DOM Č. SÚP. 556, PARC. Č. 362,
K.Ú. MÔŤOVÁ ZVOLEN

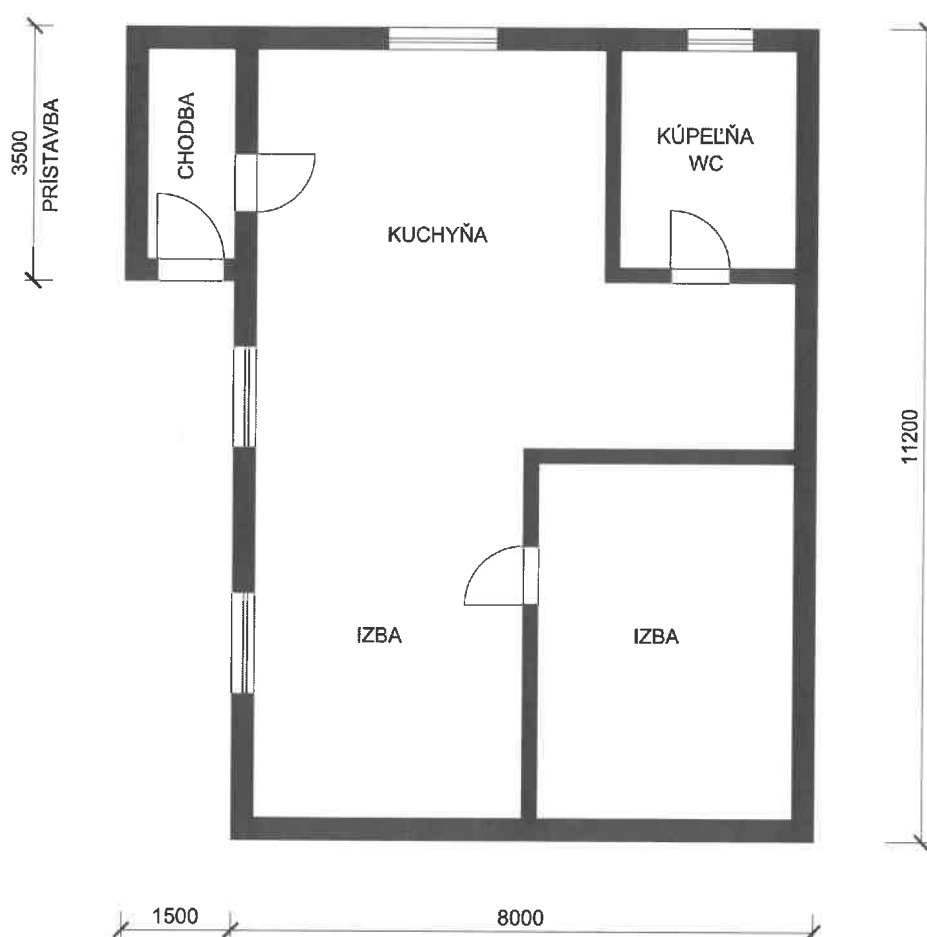
SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS POSCHODIA



LETNÁ KUCHYŇA Č. SÚP. 556, PARC. Č. 363,
K.Ú. MÔŤOVÁ, ZVOLEN
SCHÉMA PRE VÝPOČET ZASTAVANEJ PLOCHY

PÔDORYS 1.NP



Rodinný dom



Rodinný dom



Rodinný dom





Rodinný dom

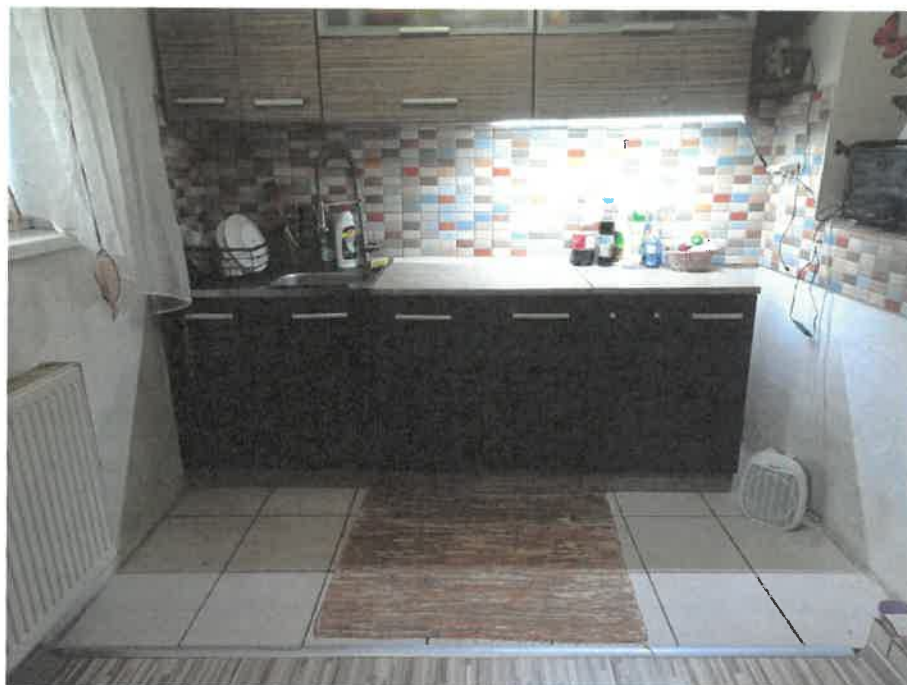


Rodinný dom





Letná kuchyňa



Letná kuchyňa



Humno

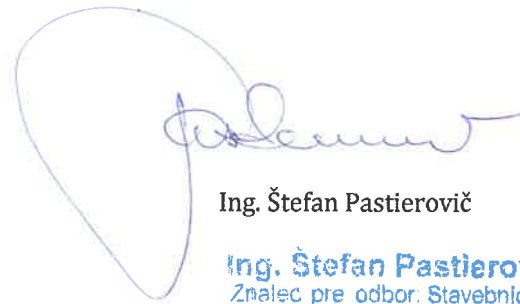


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 79/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Štefan Pastierovič

Ing. Štefan Pastierovič
Znalec pre odbor: Stavebníctvo
Odvetvie: Pozemné stavby
Odhad hodnoty nehnuteľností
Majerská cesta 65, Ban. Bystrica