

Znalec: Ing. Koloman Kovalík, Jazmínova 1, Banská Bystrica, ev.číslo 911776, tel. 0905 613 160

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): Sp. zn. : PDS-024/4-2019-PR zo dňa 06.05.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 36 / 2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu s.č. 1160 na parcele číslo 2012 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN 2012, 2013 a 2014 k.ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 29 (10)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 06.05.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu Rodinného domu s. č. 1160 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN 2012, 2013 a 2014 v príslušných spoluvlastníckych podieloch v k. ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

06.06.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

14.06.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS-024/4-2019-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 06.05.2019

Výzva na umožnenie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby

Potvrdenie o veku stavby „Rodinný dom“ súp. č. 1160 vydané Mestským úradom Banská Štiavnica, Radničné námestie 1, 969 24 Banská Štiavnica, pod č. 921/2011/Výst, dňa 16.02.2011

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2013 k. ú. Banská Štiavnica zo dňa 05.06.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Banská Štiavnica zo dňa 05.06.2019, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.wtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená kubickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_S = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávaní:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typu pozemkov.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávaní

Pre použitie porovnávacíj metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávaní je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\check{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2013 a 2014 v k. ú. Banská Štiavnica V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

Na Liste vlastníctva č. 2013

parc. č. 2012 zastavané plochy a nádvoria o výmere 96 m²

parc. č. 2013 zastavané plochy a nádvoria o výmere 78 m²

parc. č. 2014 zastavané plochy a nádvoria o výmere 225 m²

Stavby

Na Liste vlastníctva č. 2013

Rodinný dom č .s. 1160 postavený na parc. č. 2012 v k. ú. Banská Štiavnica

B. Vlastníci:

Na Liste vlastníctva č. 2013

1 Píš Roland r. Píš, Pod Trojickám vrchom 1160/8, Banská Štiavnica, PSČ 969 01, SR; spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Na Liste vlastníctva č. 2013

1 Pod V 102/2014 sa zriaďuje záložné právo na nehnuteľnosti - C-KN parc. č. 2014, 2013, 2012 + rod. dom s.č. 1160 v prospech oprávneného: OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, 813 54 Bratislava, IČO: 31 318 916.

Iné údaje:

Na Liste vlastníctva č. 2013

Vymedzenie hraníc ochranného pásma pamiatkovej rezervácie Banská Štiavnica, Z 330/2005 - č.zmeny 809/2005

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.06.2019. Zameranie vykonané dňa 06.06.2019. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 06.06.2019.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku. Zadávateľom nebola poskytnutá stavebná dokumentácia stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

Rodinný dom č .s. 1160 postavený na parc. č. 2012 v k. ú. Banská Štiavnica

Pozemky:

Na Liste vlastníctva č. 2013

parc. č. 2012 zastavané plochy a nádvoria o výmere 96 m²

parc. č. 2013 zastavané plochy a nádvoria o výmere 78 m²

parc. č. 2014 zastavané plochy a nádvoria o výmere 225 m²

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

Žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 1160 Banská Štiavnica

POPIS STAVBY

Jedná sa o rodinný dom súpisné číslo 1160 postavený v miernom svahu na Ulici Pod Trojickým vrchom v okresnom meste Banská Štiavnica. Rodinný dom sa nachádza na okraji mesta, nad zastavaným územím, v lokalite vhodnej na bývanie. Prístup k domu je z cesty smerom z mesta Banská Štiavnica na Štiavnické Bane.

Rodinný dom bol postavený v roku 1920, v 70-tich rokoch bola zrealizovaná jeho rekonštrukcia a následne bol priebežne modernizovaný. Rodinný dom je napojený na rozvod elektrickej energie. Prívod vody je zo studne a kanalizácia je odvedená do septika pod rodinným domom.

Z dispozičného hľadiska sa jedná o čiastočne podpivničený rodinný dom ktorý má jedno nadzemné podlažie. Vstup do podzemného podlažia je z dvora. V podzemnom podlaží sa nachádzajú skladové priestory. Vstup na prízemie je do zádveria z ktorého sa prechádza do kuchyne z ktorej je vstup do obývacej miestnosti a ďalších dvoch izieb. Pri kuchyni sa nachádza sociálne zariadenie.

Z technického hľadiska základy rodinného domu sú kamenné. Dodatočne bola vyhotovená vodorovná izolácia proti zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie suterénu sú prevažne kamenné, steny prízemia sú murované v skladobnej hrúbke nad 40 do 50 cm. Strop na podzemných podlažím sú železobetónové stropy, strop prízemia je drevený trámový. Strecha je vyhotovená ako drevená sedlová. Strešná krytina je vyhotovená z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné úpravy povrchov sú vyhotovené omietkami. Podlaha v podzemnom podlaží je betónová, v obytných miestnostiach prízemia sú podlahy prevažne vyhotovené laminátové, podlahy v sociálnom zariadení sú z keramickej dlažby. Okná sú plastové. Vykurovanie je na prízemí domu akumuláčnými kachlami a krbom s otvoreným ohniskom. Príprava teplej vody je v elektrickom bojleri, v kuchyni je malý ohrievač teplej vody. V rodinnom dome je vyhotovený rozvod svetelnej aj motorickej elektrickej energie. V dome je vyhotovený rozvod teplej aj studenej vody. V sociálnom zariadení je osadená smaltovaná vaňa s vyhotoveným keramickým obkladom a s pákovou sprchovou vodovodnou batériou, umývadlo s pákovou vodovodnou batériou a WC misa. V sociálnom zariadení je vyhotovený keramický obklad stien. Kúrenie v sociálnom zariadení je eldetrickým ohrievačom. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom s odkvapkávačom a elektrický sporák nad ktorým je osadený digestor. Pri kuchynskej linke je vyhotovený keramický obklad steny.

Vzhľadom na technický stav nehnuteľnosti ako aj jej vek stanovujem životnosť rodinného domu kubickou metódou.

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. PP	1920	1,2*(7,0*3,46+7,0*3,62)	59,47	120/59,47=2,000
1. NP	1920	12,0*8,0	96	
1. NP	1996	4,9*1,86	9,11	
Spolu 1. NP			105,11	120/105,11=1,142

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	
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
	14.3.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 1/3 do 1/2	25
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
	Spolu	3770

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295
3	Podmurovka	

	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	110
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 (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 trámové	760
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.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
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)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5565

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)	35
	35.2.b lokálne - akumulačné kachle (2 ks)	130
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	

	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.2 bm)	66
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
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	180
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1146

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3770 + 0 * 2,018)/30,1260$	125,14
1. NP	$(5565 + 1146 * 1,142)/30,1260$	228,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	8,33	16,54	100	16,54
Murivo	20,27	40,26	100	40,26
Stropy	15,25	30,29	100	30,29
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	6,50	12,91	100	12,91
Súčet	50,35			100,00

Základná životnosť stavby: 150 rokov
 Stav prvkov dlhodobej životnosti: 100,00 %

Základná zostatková životnosť:
$$TT = \left[ZZ + \frac{V^3}{2 \cdot ZZ^2} - V \right] = \left[150 + \frac{99^3}{2 \cdot 150^2} - 99 \right] \approx 73 \text{ rokov}$$

Zostatková životnosť: T = 100,00 % z 73 rokov \approx 73 rokov
 Predpokladaná životnosť: Z = V + T = 99 + 73 = 172 rokov

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1920	99	73	172	57,56	42,44
1. NP	1920	99	73	172	57,56	42,44
1. NP - prístavba	1996	23	73	96	23,96	76,04

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1920		
Východisková hodnota	125,14 €/m ² *59,47 m ² *2,535*1,00	18 865,66
Technická hodnota	42,44% z 18 865,66	8 006,59
1. NP z roku 1920		
Východisková hodnota	228,17 €/m ² *96,00 m ² *2,535*1,00	55 527,45
Technická hodnota	42,44% z 55 527,45	23 565,85
1. NP - prístavba z roku 1996		
Východisková hodnota	228,17 €/m ² *9,11 m ² *2,535*1,00	5 269,32
Technická hodnota	76,04% z 5 269,32	4 006,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	18 865,66	8 006,59
1. nadzemné podlažie	60 796,77	27 572,64
Spolu	79 662,43	35 579,23

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie záhrady, p. č. 2014

Jedná sa o oplotenie nehnuteľnosti ktoré je vyhotovené z oceľových stĺpov osadených v betónových pätkách na ktorých je natiahnuté pletivo. Životnosť oplotenia stanovujem s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie plota a jeho vek na 40 rokov. V plote sa nachádzajú bráničky.

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 oceľových, betónových alebo drevených	52,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	72,80m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátky:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	3 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	52 m
Pohľadová plocha výplne:	52*1,4 = 72,80 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,535
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 [%]
Oplotenie záhrady, p. č. 2014	1980	39	1	40	97,50	2,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(52,00m * 5,64 €/m + 72,80m ² * 12,61 €/m ² + 3ks * 129,12 €/ks) * 2,535 * 1,00	4 052,57
Technická hodnota	2,50 % z 4 052,57 €	101,31

2.2.2 Vodovodná prípojka

Jedná sa o vodovodnú prípojku od studne ktorá nie je vo vlastníctve majiteľa ohodnocovaného rodinného domu. Vodovodná prípojka je vyhotovená z PVC rúr DN 25.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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 navítavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1995	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,535 * 1,00$	3 681,20
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 3\,681,20 \text{ €}$	1 914,22

2.2.3 Septik

Jedná sa o monolitický septik pod rodinným domom. Septik nemá kanalizačnú prípojku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
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 [%]
Septik	1997	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,535 * 1,00$	2 369,52
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2\,369,52 \text{ €}$	1 326,93

2.2.4 Vonkajšie schody

Jedná sa o vonkajšie schody vedúce z úrovne prízemnia na úroveň podzemného podlažia.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $1,67\text{m} \cdot 9\text{ks} = 15,03$ bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	1995	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,03 \text{ bm stupňa} \cdot 7,14 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,535 \cdot 1,00$	272,04
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 272,04 \text{ €}$	141,46

2.2.5 Spevnené plochy

Jedná sa o spevnené plochy z monolitického betónu ktoré slúžia ako chodníky pri rodinnom dome.

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: $260/30,1260 = 8,63$ €/m² ZP
Počet merných jednotiek: $1,15 \cdot 6,08 + 0,6 \cdot 1,17 + 4,88 \cdot 12,0 = 66,25$ m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,535$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$66,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,535 * 1,00$	1 449,35
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 1\,449,35 \text{ €}$	608,73

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 1160 Banská Štiavnica	79 662,43	35 579,23
Oplotenie záhrady, p. č. 2014	4 052,57	101,31
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 681,20	1 914,22
Septik	2 369,52	1 326,93
Vonkajšie schody	272,04	141,46
Spevnené plochy	1 449,35	608,73
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 772,11	3 991,34
Celkom:	91 487,11	39 671,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území mesta Banská Štiavnica v stavebne nezrastenej časti mesta. Rodinný dom je časťou dvojdomu a má podzemné podlažie a nadzemné podlažie. Od okresného mesta Banská Štiavnica je táto časť mesta vzdialená približne 3 km (centrum mesta).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie by bolo možné na rekreačné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na Liste vlastníctva sú uvedené farchy.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil na základe lokality v ktorej sa ohodnocovaný byt nachádza a trhu s bytmi v meste Banská Štiavnica vo výške 0,6. Pri posudzovaní všeobecnej hodnoty metódou triedy polohy som zistil nasledovné skutočnosti:

Nehnutelnosť sa nachádza v zastavanom území obce Banská Štiavnica ale v časti stavebne nezrastenej s mestom. Dopyt po bytoch v danej lokalite je v rovnováhe s ponukou. Technický stav rodinného domu je dobrý, ohodnocovaný rodinný dom má vykonávanú primeranú údržbu. Nezamestnanosť v Banskej Štiavnici je v súčasnosti do 10%. V lokalite je vyhotovený prívod elektrickej energie, zdroj vody je studňa. Doprava v okolí nehnuteľnosti je mestská hromadná v Banskej Štiavnici. Znečistenie ovzdušia je v danej lokalite je minimálne. Vzhľadom na tu uvedené skutočnosti konštatujem že sa jedná o dobrú nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,800	6	10,80
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,800	5	9,00
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	II.	1,200	6	7,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,330	7	2,31
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,600	7	4,20
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,600	10	6,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	8	9,60
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,330	7	2,31
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,330	4	1,32
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	II.	1,200	20	24,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	166,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 166,74 / 180$	0,926
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 39\,671,88 \text{ €} * 0,926$	36 736,16 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Jedná sa o pozemky zapísané na Liste vlastníctva č. 2013 ako zastavané plochy a nádvorcia. Pozemky sa nachádzajú v časti okresného mesta Banská Štiavnica ktoré však nie je s mestom stavebne zrastené.

Na parcele číslo 2012 je postavený ohodnocovaný rodinný dom, parcela číslo 2013 tvorí dvor rodinného domu a parcela číslo 2014 sa nachádza pri rodinnom dome. Pozemky sú napojené resp. je ich možné napojiť na rozvod elektrickej energie. Prívod vody je zo studne a kanalizácia je odvedená do septika. Na použitie koeficientov zvyšujúcich ani znižujúcich faktorov nie je podľa môjho názoru dôvod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2012	zastavané plochy a nádvoría	96,00	1/1	96,00
2013	zastavané plochy a nádvoría	78,00	1/1	78,00
2014	zastavané plochy a nádvoría	225,00	1/1	225,00
Spolu výmera				399,00

Obec: Banská Štiavnica

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,1340
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,1340$	11,29 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 399,00 \text{ m}^2 * 11,29 \text{ €/m}^2$	4 504,71 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2012	$96,00 \text{ m}^2 * 11,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 083,84
parcels č. 2013	$78,00 \text{ m}^2 * 11,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	880,62
parcels č. 2014	$225,00 \text{ m}^2 * 11,29 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 540,25
Spolu		4 504,71

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu Rodinného domu súpisné číslo 1160 s príslušenstvom a pozemkami parc. CKN 2012, 2013 a 2014 v k.ú. Banská Štiavnica, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 1160 Banská Štiavnica	32 946,37
Oplotenie záhrady, p. č. 2014	93,81
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	1 772,57
Septik	1 228,74
Vonkajšie schody	130,99
Spevnené plochy	563,68
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 695,98
Spolu stavby	36 736,16
Pozemky	
Pozemky na LV č.2013 - parc. č. 2012 (96 m ²)	1 083,84
Pozemky na LV č.2013 - parc. č. 2013 (78 m ²)	880,62
Pozemky na LV č.2013 - parc. č. 2014 (225 m ²)	2 540,25
Spolu pozemky (399,00 m²)	4 504,71
Všeobecná hodnota celkom	41 240,87
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	41 200,00

Slovom: Štyridsaťjedentisícvesto Eur

V Banskej Bystrici dňa 14.06.2019

Ing. Koloman Kovalík

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku č. objednávky PDS-024/4-2019-PR, vydaná Profesionálnou dražobnou spoločnosťou, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, zo dňa 06.05.2019
2. Výzva na umožnenie ohodnotenia predmetu dražby súdnym znalcom a umožnenie obhliadky predmetu dražby
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2013 k. ú. Banská Štiavnica zo dňa 05.06.2019, vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Banská Štiavnica zo dňa 05.06.2019, vytvorená cez katastrálny portál
5. Potvrdenie o veku stavby „Rodinný dom“ súp. č. 1160 vydané Mestským úradom Banská Štiavnica, Radničné námestie 1, 969 24 Banská Štiavnica, pod č. 921/2011/Výst, dňa 16.02.2011
6. Nákres skutkového stavu
7. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 06 Stavebníctvo, odvetví 37 10 02, pod evidenčným číslom 911776.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 36/2019.

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

