

Znalec: Ing. Stanislav Hanula, Fraňa Kráľa 1, 052 01 Spišská Nová Ves, znalec odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, tel. a fax: 053/4422488, mobil: 0903 711 691, 0908 656 859, 0944 054 975

Zadávateľ: PDA, s.r.o., Na Šefranici 27, 010 01 Žilina

Objednávka z: 18.3.2009, č.k. 08528

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2009

Vo **veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti rodinného domu s.č. 148, nachádzajúcej sa v k.ú. obce Spišské Tomášovce, okres Spišská Nová Ves, pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán: 40, z toho 19 str. 8 príloh

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 písomné

- 2 Záložné právo v prospech TOMA úverová a leasingová, a.s., Májová 1319, 02201 Čadca, podľa zmluvy zo dňa 1.4.2008 na nehn.: s.č. 148, rodinný dom na parcele 414 a parcela 414. V 864/2008 zo dňa 11.4.2008-59/2008;

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- obhliadka vykonaná 15.4.2009 za účasti majiteľa
- zameranie vykonané 15.4.2009
- fotodokumentácia vyhotovená 15.4.2009

d) porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá a nemohla byť porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku.

e) porovnanie údajov katastra nehnuteľností so skutočnosťou:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

- Pozemok parc.č. CKN 414
- Dom s.č. 148 na parc.č. CKN 414
- Garáž s hospodárskou kuchyňou na parc.č. CKN 414
- Drobná stavba - dreváreň na parc.č. CKN 414
- Studňa na parc.č. CKN 414
- Plot na parc.č. CKN 414
- Vonkajšie úpravy na parc.č. CKN 414

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

- Nie sú.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 s.č. 148 na parc.č. CKN 414

Samostatne stojaci rodinný dom s dvoma bytmi, postavený v dvoch etapách. Pôvodný rodinný dom bol jednopodlažný, čiastočne podpivničený, s jedným 3 izbovým bytom (v čase obhliadky neužívaný) postavený asi v roku 1963, podľa udania majiteľa. V 2. etape bola urobená nadstavba podkrovia so samostatným 4 izbovým bytom a prístavba vstupného priestoru so schodiskom, podľa predloženého dokladu užívaná v roku 2004. Nie sú ukončené vonkajšie omietky podkrovia, prístavba má len jadrovú omietku. Dom je napojený na vlastnú studňu, zásobovanie vodou domácou vodárnou. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod. Odkanalizovaný je do verejnej kanalizácie vedenej v zelenom páse pred domom súbežne s komunikáciou. Dom je napojený na verejný plynovod.

Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m pravdepodobne bez zvislej izolácie. Základy betónové pravdepodobne s vodorovnou izoláciou. Murivo v podzemnom podlaží (ďalej len PP) murované z kameňa v hrúbke 50 cm, murivo v nadzemnom podlaží (ďalej len NP) murované prevažne z pórobetónových tvárnic hrúbky nad 30 cm do 40 cm a murivo v podkroví (ďalej len PK) a murivo prístavby je z tehál hrúbky do 30 cm. Deliace konštrukcie len v NP a PK murované. Vnútorne omietky v PP hrubozrnné, v NP a PK vápenné hladké. Strop v PP betónový s rovným podhľadom, v NP drevený s rovným podhľadom a v PK je len sádkartónový a doskový podhľad na konštrukcii krovu. Krov jednoduchý s nerovnakou výškou hrebeňov. Krytina strechy na krove z asfaltových šindľov. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu úplné, nie sú dokončené zvody. Ostatné klampiarske konštrukcie nie sú. Fasádne omietky na pôvodnej časti domu brizolitové, na prístavbe a nadstavbe predpoklad brizolitové, nedokončené, urobené len jadro na prístavbe a z bočnej strany na PK. Schody do PP betónové, do PK oceľová konštrukcia s nástupnicami s mäkkého dreve, schody do pôjdo-

véno nevyužitého priestoru drevené stropné, sťahovacie. Dvere v PP zvlakové, v NP prevažne hladké, v PK dýhované. Okná len v NP a PK drevené s izolačným dvojsklom, hodnotené ako zdvojené. Podlahy obytných miestností v NP drevené doskové, v PK laminátové v prednej izbe, v prevažnej časti kuchyne a predsieni, v zadných izbách cementový poter a doskové podlahy. Podlahy v ostatných miestnostiach v PP je hlina, v NP prevažne povlakové PVC v predsieni a kuchyni a keramická dlažba predsieni, cementový poter v kúpeľni a komore; v PK keramická dlažba v kuchyni pri kuchynskej linke, v kúpeľni a záchode. Ústredné kúrenie len v PK, radiátory panelové. Elektroinštalácia v PP svetelná a motorická, v NP a PK len svetelná. Rozvod vody v PP len studenej a v NP studenej a teplej v oceľových rúrach, v PK rozvod studenej a teplej vody v plastových rúrach. Inštalácia plynu len v NP, v PK je len stupačka ku sporáku. Kanalizácia do verejnej siete v plastovom potrubí. Zdroj teplej vody elektrický zásobníkový ohrievač v NP aj PK. Zdroj vykurovania v NP lokálne 4 plynové kachle. Vybavenie kuchyne len v PK: kuchynská linka v tvare písmena U vyrobená na báze dreva (dĺžka pod oknom 3,9 m, na bočnej stene 2,8 m, stena oproti oknu 2,0 m), sporák plynový s elektrickou rúrou, zabudovaná umývačka riadu, drezové umývadlo nerezové s odparovacou doskou. Vnútorne vybavenie v NP: vaňa liatinová, umývadlo a splachovací záchod; v PK vaňa plastová s vírivkou, umývadlo a splachovací záchod bez umývadla. Vodovodné batérie v NP obyčajné, v PK pákové. Vnútorne obklady v NP v kúpeľni a záchode do výšky 138 a obklad vane; v PK obklad v kúpeľni do výšky 175 cm, obklad vane a obklad v záchode do výšky 150 cm. Balkóny výmery do 5 m² v PK. Krb s vykurovacou vložkou pre ohrev vody ústredného kúrenia v PK. Elektrické rozvádzače s automatickým istením v NP a PK. Neuvedené konštrukcie a znaky sa nevyskytujú. Rozmery pre výpočet zastavanej plochy vid' schému v prílohe. Predpokladaná životnosť stanovená odhadom na 100 rokov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1963

Vek: 2009-1963 = 46 r.
 Životnosť stavby: 100 r.
 Predpokladaný rok zániku stavby: 2063
 Opotrebenie: 46 r. * 100 % / 100 r. = 46,00 %

Prístavba z roku 2004

Vek: 2009 - 2004 = 5 r.
 Životnosť prístavby: 1963 + 100 - 2004 = 59 r.
 Opotrebenie prístavby: 5 r. * 100 % / 59 r. = 8,47%

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
1.2.b	v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
4.8.a	kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
6	Vnútorne omietky	
6.2	sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolit, i prefabrikované	1040
14.	Fasádne omietky	
14.4.d	škárované murivo do 1/3	20
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástup.	
16.6	cementový poter	180
17	Dvere	

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 garáž a hospodárska kuchyňa

Stavba za zadnou časťou domu, ktorá prekríva aj schody do PP v rodinnom dome. za schodmi je hospodárska kuchyňa s komorou a garáž. Stavba neznámeho veku, vek stanovený odhadom.

Základy bez podmurovky, iba základové pásy. Zvislé konštrukcie murované z tehál hrúbky do 30 cm. Strop drevený s rovným podhlľadom. Krov jednoduchý sedlový. Krytina strechy na krove pálená obyčajná. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu (žľaby, lišty a oplechovanie komínu). Vonkajšia úprava povrchov vápennou hladkou omietkou. Vnútoraná úprava povrchov vápennou hladkou omietkou. Dvere hladké, okná drevené dvojité, vráta do garáže zvlakové. Podlahy cementový poter. Elektroinštalácia svetelná a motorická. V hospodárskej kuchyni je kachlový sporák na tuhé palivá. Neuvedené konštrukcie a vybavenie sa nena-chádzajú. Zastavaná plocha 8,8 m x 5,5 m. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1970

Vek:	2009 - 1970 = 39 r.
Životnosť stavby:	80 r.
Predpokladaný rok zániku stavby:	2050
Opotrebenie:	$39 \text{ r.} * 100\% / 80 \text{ r.} = 48,75 \%$

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95

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.b	murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
4.2	trámčekové s pohľadom	360
5	Krov	
5.2	hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
6.2.b	pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klampiarske konštrukcie	
8.4	z pozinkovaného plechu	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	
12.4	hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
13.5	zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
14.5	dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.5	drevené stípikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stípičky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
5.2	hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
6.2.b	pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klamiarske konštrukcie	
8.4	z pozinkovaného plechu	100
12	Dvere	
12.6	oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
14.6	hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2405

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 25,85 m
 Koeficient vplyvu zastavanej plochy: $18 / 25,85 = 0,696$

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: $(2405 + 0 * 0,696) / 30,1260 = 79,83 \text{ EUR/m}^2$

Pôvodná stavba z roku 1970
 Zastavaná plocha: $4,7 * 5,5 = 25,85 \text{ m}^2$

Východisková hodnota:	79,83 EUR/m ² * 25,85 m ² * 2,136 * 0,95	4 187,47 EUR
Technický stav:	100% - 65,00 %	35,00 %
Technická hodnota:	35,00 % z 4 187,47 EUR	1 465,61 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 1 465,61 EUR

2.4 PLOTY**2.4.1 predný**

Predný plot od ulice. Betónová podmurovka, výplň z kovových plotových dielcov. Vstup na pozemok je uzatvorený plotovými vrátami a vrátkami z kovových profilov v spodnej časti s plechovou výplňou. Dĺžka plotu od horného suseda 2,0 m, predná časť od vrátok po roh 13,4 m a bočná strana od spodného suseda 4,4 m. Plot neznámeho veku.

Začiatok užívania: 1970
 Vek: 2009-1970 = 39 r.
 Životnosť: 50 r.
 Opotrebenie: $39 * 100 / 50 = 78 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
 Dĺžka plotu: $2.0 + 13.4 + 4.4 = 19,80 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $19.8 * 1.0 = 19,80 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	19,80m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	19,80m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelověj tyčoviny v ráme	19,80m ²	435	14,44 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 EUR/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 EUR/ks

Východisková hodnota:	(19,80m*53,98 EUR/m + 19,80m ² *14,44 EUR/m ² + 1ks*249,12 EUR/ks + 1ks*129,12 EUR/ks)*2,136*0,95	3 516,51 EUR
Technický stav:	100% - 78,00%	22,00 %
Technická hodnota:	22,00 % z 3 516,51 EUR	773,63 EUR

2.5 STUDNE

2.5.1 Studňa na dvore

Kopaná studňa na dvore s ručným a elektrickým čerpadlom na zásobovanie domu vodou. Tlaková nádoba umiestnená v podzemnom podlaží rodinného domu.

Začiatok užívania:	1963
Vek:	2009-1963 = 46 r.
Životnosť:	100 r.
Opotrebenie studne:	46*100/100 = 46 %
Hĺbka:	6 m
Priemer:	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,136
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	0,95
Počet elektrických čerpadiel:	1
Počet ručných čerpadiel:	1

Východisková hodnota:	(81,49 EUR/m*5m + 149,21 EUR/m*1m+357,83 EUR/ks*1 ks+68,05 EUR/ks*1 ks)*2,136*0,95	1 993,77 EUR
Technický stav:	100% - 46,00%	54,00 %
Technická hodnota:	54,00 % z 1 993,77 EUR	1 076,64 EUR

2.6 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.6.1 prípojka vody

Prípojka vody zo studne do podzemného podlažia v neznámej trase, dĺžka stanovená odhadom.

Začiatok užívania:	2004
Vek:	2009 - 2004 = 5 r.

Základná životnosť: 50 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $5 * 100 / 50 = 10,00 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
 Počet merných jednotiek: $16+5 = 21 \text{ bm}$

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1 .a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
 Kód KS: 2212 Diaľkové rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	$21 \text{ bm} * 41,49 \text{ EUR/bm} * 2,136 * 0,95$	1 768,02 EUR
Technický stav:	$100\% - 10,00\%$	90,00 %
Technická hodnota:	$90,00\% \text{ z } 1\ 768,02 \text{ EUR}$	1 591,22 EUR

2.6.2 prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie od zaústenia do domu (zadná časť) po zaústenie do verejnej kanalizácie.

Začiatok užívania: 2004
 Vek: $2009 - 2004 = 5 \text{ r.}$
 Základná životnosť: 80 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $5 * 100 / 80 = 6,25 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
 Počet merných jednotiek: 20 bm

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota:	$20 \text{ bm} * 28,38 \text{ EUR/bm} * 2,136 * 0,95$	1 151,77 EUR
Technický stav:	$100\% - 6,25\%$	93,75 %
Technická hodnota:	$93,75\% \text{ z } 1\ 151,77 \text{ EUR}$	1 079,78 EUR

2.6.3 prípojka plynu

Prípojka plynu, dĺžka podľa projektovej dokumentácie od merania umiestneného na plote po zaústenie do domu.

Začiatok užívania: 1998
 Vek: $2009 - 1998 = 11 \text{ r.}$
 Základná životnosť: 40 r.
 Opatrenie vonkajšej úpravy: $11 * 100 / 40 = 27,50 \%$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,136
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 0,95
 Počet merných jednotiek: 9.5 bm

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
 Kód KS: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
 Kód KS2: 2221 Miestne plynovody

Obec: Spišské Tomášovce
 Výhodisková hodnota: 1,66 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 0,90
 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 1,00
 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00
 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou f ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
 3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,50
 zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
 d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 3,00
 - pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej výhodiskovej hodnote
 - oblasti s výrazným zvýhodnením daňových poplatkov
 - iné faktory

Koeficient polohovej diferenciacie: $0,90 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 3,00 = 4,86$
 Jednotková hodnota pozemku: $4,8600 \cdot 1,66 \text{ EUR/m}^2 = 8,07 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $703,00 \text{ m}^2 \cdot 8,07 \text{ EUR/m}^2 = 5\,673,21 \text{ EUR}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Zvolená metóda polohovej diferenciacie, nehnuteľnosť nie je v prenájme a neprináša výnos pre použitie kombinovanej metódy, pre použitie porovnávacej metódy nie je dostatok potrebných podkladov.

Rekapitulácia:

Názov Všeobecná hodnota

a) **Vypočítaná polohovou diferenciaciou:**
 Všeobecná hodnota stavieb: 83 392,55 EUR
 Všeobecná hodnota pozemkov: 5 673,21 EUR

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

(Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
S.Č. 148	69 919,15
garáž a hospodárska kuchyňa	6 501,76
dreváreň	1 302,93
predný	687,76
Studňa na dvore	957,13
Vonkajšie úpravy	
ipripojka vody	1 414,59

prípojka kanalizácie	959,92
prípojka plynu	175,31
prístupový chodník	26,86
Spolu	2 576,69
POZEMKY	
LV č. 648 - pare. č. 414	5 673,21
Spolu VSH	87 618,63
Zaokrúhlene	87 600,00
SKK	2 639 037,60

Všeobecná hodnota nehnuteľností: rodinného domu s.č. 148 s príslušenstvom nachádzajúceho sa na pozemku pare.č. CKN 414 v k.ú. obce Spišské Tomášovce, stanovená metódou polohovej diferenciacie, je:

87.600,-€,

slovom: Osemdesiatšedemtisícšesťsto Eur

Konverzný kurz 1 EUR = 30,1260 SKK

V Spišskej Novej Vsi, dňa 30.4.2009

Ing. Stanislav Hanula j