

Znalec: Ing. Žiaček Pavel, Okružná č.78, 019 01 Ilava-Klobušice, znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, Ev.č.914992, tel.0903543322

Zadávateľ: Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

Číslo spisu (objednávky): 03.08.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 226/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN-C 1705 s príslušenstvom a pozemky p.č.KN-C 1697/2, 1705 k.ú. Štiavnické Bane, v obci Štiavnické Bane, okres Štiavnické Bane, pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

Počet listov(z toho príloh): 29(11)

Počet odovzdaných vyhotovení:3

V Ilave-Klobušiciach, 10.09.2017

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN-C 1705 s príslušenstvom a pozemky p.č.KN-C 1697/2, 1705 k.ú. Štiavnické Bane, v obci Štiavnické Bane, okres Banská Štiavnica.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 03.08.2017.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 31.08.2017.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavbe ohodnocuje.** 31.08.2017.

## 5. Podklady pre vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

Projektová dokumentácia rekreačného zariadenia vypracovaná Ing. arch. Petrom Juríčkom, ul.29. augusta 38/1, 972 51 Handlová - predložený doklad je originál

### 5.2 Získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1308 k.ú. Štiavnické Bane, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.08.2017.

Kópia z katastrálnej mapy, p.č. KN-C 1705 k.ú. Štiavnické Bane, vytvorená cez katastrálny portál dňa 30.08.2017.

Zameranie skutkového stavu rekreačnej chaty a príslušenstva vykonané dňa 31.08.2017.

Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná dňa 31.08.2017.

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášok MS SR č.626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č.47/2009 Z.z. a č.254/2010 Z.z., Vyhl.č. 213/2017 Z.z..

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov  
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zákon č.50/1976 Zb.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.79/1996 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam /katastrálny zákon/ v znení neskorších predpisov.

Vyhláška federálneho štatistického úradu č.124/1980 zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Časopis Znalectvo v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo, ročník VIII, číslo 3/2003, vydáva Žilinská univerzita, ÚSI Žilina.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnostiam.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy

Príloha č. Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80 - 7100 - 827 - 3), Žilinská univerzita, ÚSI Žilina, v roku 2001. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR pre 3.štvrtrok 2017.

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje

podľa listu vlastníctva č. 1308, k.ú.Nitrianske Rudno, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.08.2017

**Okres:** Banská Štiavnica

**Obec:** Štiavnické Bane

**Katastrálne územie:** Štiavnické Bane

### A: Majetková podstata

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Umiest. pozemku |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|
| 1697/2         | 1073                    | Ostatné plochy              | 1               |
| 1705           | 168                     | Zastavané plochy a nádvoría | 1               |

Stavby

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby        |
|---------------|------------------|-------------|---------------------|
|               | 1705             | 12          | Objekt zdrav. star. |

### B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Trenčiansky samosprávny kraj so sídlom v Trenčíne, K dolnej stanici 7282/20A,  
Trenčín, PSČ 911 82, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol č. Z 335/2003 zo dňa 13.08.2002

### C: Ťarchy

Por.č.

Pod V 613/2003 zriaďuje sa vecné bremeno spočívajúce v oprávnených - sabo Dárius a Sabová Diana vstupovať na parc.č. 1697/2 a to len nevyhnutne potrebnej miere za účelom údržby, alebo generálnej opravy žumpy

### Iné údaje:

- 1 Zápis pamiatkovej rezervácie Štiavnické Bane, Z 155/2004 - č. zmeny 87/2004
- 1 Zmena názvu organizácie
- 1 Zápis zmeny názvu správcu nehnuteľnosti zo dňa 30.4.2009, Z 366/2009
- 1 Rozhodnutie o odňatí správy majetku, Z-737/2017

### Poznámka:

Bez zápisu

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 31.08.2017. Zameranie a fotodokumentácia boli vykonané dňa 31.08.2017.

**d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom**

Bola poskytnutá projektová dokumentácia rekreačného zariadenia. Rekreačné zariadenie je v skutočnosti v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou, zistenou pri miestnej obhliadke dňa 31.08.2017.

**e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností**

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom. Rekreačné zariadenie aj pozemky sú evidované na liste vlastníctva č.1308 k.ú. Štiavnické Bane a sú zakreslené na katastrálnej mape tak ako sú v skutočnosti, ako bolo zistené pri miestnej obhliadke dňa 31.08.2017.

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

- rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN-C 1705 k.ú. Štiavnické Bane  
- prístrešok na na p.č. KN-C 1697/2

Vonkajšie úpravy: - prípojka vody, - vodomerná šachta na p.č.KN-C 1697/2, - prípojka kanalizácie, - žumpa na p.č.KN-C 1697/2, - elektrická prípojka NN, - spevnené plochy z betónovej dlažby,  
- vonkajšie schody betónové,

- pozemky p.č.KN 1697/2, 1705 k.ú. Štiavnické Bane

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

Predmetom ohodnotenia nie sú prípojky vody a elektrickej energie k rekreačnému zariadeniu, nakoľko neboli predložené doklady k týmto prípojкам, ich termín realizácie, technické riešenie, ako aj preukázateľné doklady o vlastníctve týchto sietí, vzhľadom k tomu, že slúžia aj pre okolité objekty.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN 1705 k.ú. Štiavnické Bane

**POPIS STAVBY**

Rekreačné zariadenie sa nachádza v mimo centra obce Štiavnické Bane, pri jazere Richnava, v rekreačnej zóne, v okolí sú chaty štandardného prevedenia.

Rekreačné zariadenie je samostatne stojaca stavba, ktorá má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená. Je prevedenia drevenej konštrukcie, drevené steny sendvičové panely zateplené, na betónových základoch, so sedlovou strechou drevené klincované väzníky, s krytinou pozinkovaný plech. Zariadenie má vykurovanie lokálne elektrické, elektrickými konvektormi, má rozvody studenej a teplej vody z plastového potrubia, s ohrevom vody elektrickými zásobníkmi ako aj malými elektrickými ohrievačmi nad umývadlami, má kanalizáciu z plastového potrubia do žumpy.

Rekreačné zariadenie má prípojky na inžinierske siete, má prípojku vody, prípojku elektrickej energie. Na vodu je prípojka z kotelne objektu s.č.806 na p.č.KN-C 1706/2, kde je umiestnená vodáreň, čo je vo vzdialenosti cca 80m, pričom je zriadené vecné bremeno právo umiestnenia technologického zariadenia v tomto objekte, zapísané na liste vlastníctva č.1730. Táto prípojka slúži pre viacero chat, pričom meranie spotreby vody je vo vodomernej šachte pri rekreačnom zariadení. Elektrická prípojka NN je vo vzdialenosti cca 75m z RIS skrine, v zemi káblom. Prípojky sú vedené v zemi, pričom ich trasa je cez súkromné pozemky, kde nie je zriadené vecné bremeno právo existencie, uloženie týchto sietí, ani právo vstupu za účelom ich opráv, údržby.

Rekreačné zariadenie je v dobrom stavebnotechnickom stave, nevykazuje známky poškodenia ani nadmerného opotrebenia, jedná sa o udržiavanú nehnuteľnosť..

Doklady o veku stavby neboli predložené. Vek stanovujem odborným odhadom na 35 rokov.

V roku 2003 bolo rekreačné zariadenie rekonštruované, boli upravené dispozične vnútorné priestory, pričom vnútorné priestory boli kompletne opravené. Vymenená bola vnútorná elektroinštalácia, rozvody vody, kanalizácie, nové je vykurovanie, podlahy, nátery stien, kompletne nové je sociálne zariadenia, vrátane spírch, ich vybavenia. Opravená bola vonkajšia fasáda. Na túto rekonštrukciu bolo vydané stavebné povolenie, č. 140-2003/01484, dňa 17.3.2003 Okresným úradom v Banskej Štiavnici, odborom životného prostredia. Neboli predložené doklady o rozsahu prác a taktiež nebolo predložené kolaudačné rozhodnutie. Životnosť drevenej stavby stanovujem na 60 rokov.

## POPIS PODLAŽÍ

### 1. Nadzemné

Podlažie pozostáva z dvoch vstupov, jeden je hlavný vstup s chodbou, druhý je vstup pre zásobovanie, spoločenskej miestnosti, kuchynky, izby pedagógov, z dvoch izieb pre študentov s predsieňami, ďalšej izby pre študentov, WC muži s umyvárňou, WC ženy s umyvárňou, skladu čistiacich prostriedkov, Sprchy muži, sprchy ženy, miestnosť pre zásobníky TUV.

Rekreačné zariadenie má základy betónové základové pásy, s vodorovnou izoláciou, nie je podpivničené, má podmurovku betónovú priemernej výšky 600mm. Podlažie má zvislé konštrukcie stenové panely drevené hrúbky 200mm, s tepelnou izoláciou. Vnútorne priečky sú z časti drevené, z časti sádkokartónové hr.150, 100mm. Strop je drevený trámový s rovným podhladom. Strecha je z drevených klincovaných priehradových väzníkov, krytina strechy je pozinkovaný plech, opatrený náterom. Klampiarske konštrukcie strechy sú úplné, žľaby, zvody, záveterné lišty z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava stien zvnútra je náter, fasáda je striekaný brizolit. Dvere sú drevené hladké, okná sú drevené zdvojené, s oceľovými mrežami. Podlahy v izbách je PVC, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Vykurovanie je elektrickými konvektormi, v počte 13ks, je elektroinštalácia svetelná aj motorická, je bleskozvod. Sú rozvody studenej a teplej vody z centrálného zdroja z plastového potrubia, kanalizácia je z plastového potrubia, 1x z kuchyne, 4x z izieb, 2x z WC muži, 2x z WC ženy, 1x sprchy muži, 1x sprchy ženy. Zdroj teplej vody sú dva elektrické zásobníky vody o objeme 120l pri sprchách, v kuchynke je elektrický zásobník vody 50l, v izbách sú malé elektrické prietokové ohrievače vody v počte 4ks. V kuchynskom kúte nie je vybavenie, kuchynská linka nebola v čase ohodnotenia. Sú dve samostatné murované sprchy pre mužov a pre ženy. Vodovodné batérie sú v izbách obyčajné v počte 4ks, vo WC sú jednopákové z nerezú v počte 4ks umývadlové, v sprchách sú jednopákové nerezové v počte 2ks. V izbách sú keramické umývadlá v počte 4ks, vo WC keramické umývadlá v počte 4ks. Záchod sú keramické kombi v počte 4ks, sú dva pisoáre v mužskom WC. V kuchyni je keramický obklad steny pri linke, v izbách sú keramické obklady stien okolo umývadiel výšky 1,50m, vo WC sú obklady stien výšky 1,75m, pri pisoároch výšky 1,25m, v umyvárňach pri WC je keramický obklad stien okolo umývadiel výšky 1,50m. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 77 budovy pre spoločnú rekreáciu

**KS:** 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet                                 | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|---|--------------------------------------|
| <b>Základy</b>                          |                                      |
| 21,970*7,540*0,25                       | 41,41                                |
| <b>Vrchná stavba</b>                    |                                      |
| 21,970*7,540*3,0                        | 496,96                               |
| <b>Zastrešenie</b>                      |                                      |
| 7,540*1,950/2*21,970                    | 161,51                               |
| <b>Obstavaný priestor stavby celkom</b> | <b>699,88</b>                        |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,029$  (drevená a na báze drevnej hmoty)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP   | ZP [m <sup>2</sup> ] | Repr.     | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|--------------|----------------------|-----------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 1     | 21,970*7,540 | 165,65               | Repr. 3,0 |                   | 3     |

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(165,65) / 1 = 165,65 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(165,65 * 3) / (165,65) = 3,00 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 165,65) = 1,0649$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

| Číslo | Názov                       | Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
|       | <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                                      |                              |  |                                     |
| 1     | Základy vrát. zemných prác  | 6,00                                 | 1,00                         | 6,00   | 7,94                                |
| 2     | Zvislé konštrukcie          | 15,00                                | 0,70                         | 10,50  | 13,86                               |
| 3     | Stropy                      | 8,00                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny     | 6,00                                 | 1,00                         | 6,00   | 7,94                                |
| 5     | Krytina strechy             | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,97                                |
| 6     | Klmpiarske konštrukcie      | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00   | 1,32                                |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov  | 7,00                                 | 0,80                         | 5,60   | 7,41                                |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov  | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,97                                |
| 9     | Vnútorné keramické obklady  | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,97                                |
| 10    | Schody                      | 3,00                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 11    | Dvere                       | 4,00                                 | 1,00                         | 4,00   | 5,29                                |
| 12    | Vráta                       | 0,00                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 13    | Okná                        | 6,00                                 | 1,00                         | 6,00   | 7,94                                |
| 14    | Povrchy podláh              | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,97                                |
| 15    | Vykurovanie                 | 5,00                                 | 0,70                         | 3,50   | 4,63                                |
| 16    | Elektroinštalácia           | 6,00                                 | 1,00                         | 6,00   | 7,94                                |
| 17    | Bleskozvod                  | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00   | 1,32                                |
| 18    | Vnútorný vodovod            | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,97                                |
| 19    | Vnútorná kanalizácia        | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 3,97                                |
| 20    | Vnútorný plynovod           | 1,00                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 21    | Ohrev teplej vody           | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00   | 2,65                                |
| 22    | Vybavenie kuchýň            | 2,00                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 23    | Hygienické zariadenia a WC  | 4,00                                 | 1,00                         | 4,00   | 5,29                                |
| 24    | Výt'ahy                     | 1,00                                 | 0,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 25    | Ostatné                     | 4,00                                 | 0,50                         | 2,00   | 2,65                                |
|       | <b>Spolu</b>                | <b>100,00</b>                        |                              | <b>75,60</b>                                     | <b>100,00</b>                       |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 75,60 / 100 = 0,7560$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,382$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,7560 * 1,0649 * 1,0000 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 175,7261 \text{ €/m}^3$$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN 1705 k.ú. Štiavnické Bane | 1982              | 35      | 25      | 60      | 58,33 | 41,67  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 175,7261 €/m <sup>3</sup> * 699,88 m <sup>3</sup> | 122 987,18  |
| Technická hodnota    | 41,67 % z 122 987,18 €                            | 51 248,76   |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prístrešok na p.č.KN-C 1697/2

#### POPIS STAVBY

Prístrešok je pristavaný k zadnej strane rekreačného zariadenia, slúžiaci ako sklady. Je oceľovej konštrukcie, jeden väčší sklad je otvorený, druhý sklad v menšej časti jednostranne obitý trapézovým plechom, je uzavretý.

Vek stavby odhadujem na 14 rokov, že bola realizovaná pri rekonštrukcii v roku 2003.,

#### POPIS PODLAŽÍ

##### 1. Nadzemné podlažie

Prístrešok má základy betónové pätky pod stĺpiky, zvislá konštrukcia sú oceľové joki profily 60/60mm, strecha je pultová, z oceľových profilov, s krytinou pozinkovaný trapézový plech, klampiarske konštrukcie nie sú. Podlaha je betónová zámková dlažba. Časť prístrešku 1/4-ina, má steny z trapézového plechu, s uzamykateľnými oceľovými dverami.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 2003              | 3,20*6,10                 | 19,52                | 18/19,52=0,922  |

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod       | Položka   | Hodnota     |
|-----------|---|-------------|
| <b>2</b>  | <b>Základy a podmurovka</b>   |             |
|           | 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže | 115         |
| <b>3</b>  | <b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>                                    |             |
|           | 3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere                        | 205         |
| <b>5</b>  | <b>Krov</b>   |             |
|           | 5.3 pultové   | 545         |
| <b>6</b>  | <b>Krytina strechy na krove</b>   |             |
|           | 6.1.c plechová pozinkovaná  | 760         |
| <b>12</b> | <b>Dvere</b>  |             |
|           | 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové   | 105         |
| <b>14</b> | <b>Podlahy</b>  |             |
|           | 14.4 cementové dlaždice, liaty xyloolit, hladený betón s náterom                | 350         |
|           | <b>Spolu</b>  | <b>2080</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|       |   |
|-------|---|
| Spolu | 0 |
|-------|---|

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,382$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(2080 + 0 * 0,922)/30,1260$    | 69,04                          |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 2003              | 14      | 26      | 40      | 35,00 | 65,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $69,04 \text{ €/m}^2 * 19,52 \text{ m}^2 * 2,382 * 0,95$ | 3 049,62    |
| Technická hodnota    | $65,00\% \text{ z } 3 049,62$                            | 1 982,25    |

**2.2.2 Prípojka vody**

Prípojka vody je z vodomernej šachty do budovy, z polyetylenového potrubia.

**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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 3 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,382$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov         | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka vody | 1982              | 35      | 25      | 60      | 58,33 | 41,67  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $3 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$ | 281,66      |
| Technická hodnota    | $41,67\% \text{ z } 281,66 \text{ €}$              | 117,37      |

**2.2.3 Vodomeraná šachta na p.č.KN-C 1697/2**

Vodomeraná šachta je pri objekte, z ktorej je napojených viacero okolitých objektov, je z monolitického betónu, s ocelovým poklopom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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



**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|   |  |
|---|--|
| <b>Kategória:</b>                               | 1. Vodovod (JKSO 827 1)                            |
| <b>Bod:</b>                                     | 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)                 |
| <b>Položka:</b>                                 | 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | $1,60*1,30*1,40 = 2,91 \text{ m}^3 \text{ OP}$     |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 2,382$                                   |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$                                       |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                               | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta na p.č.KN-C 1697/2 | 1982              | 35      | 25      | 60      | 58,33 | 41,67  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $2,91 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,382 * 0,95$ | 1 674,38    |
| Technická hodnota    | $41,67 \% \text{ z } 1 674,38 \text{ €}$                                       | 697,71      |

**2.2.4 Prípojka kanalizácie**

Prípojka kanalizácie je z objektu do žumpy, odhadujem že je z kameninového potrubia DN 150mm.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Kód JKSO:</b> | 827 2 Kanalizácia        |
| <b>Kód KS:</b>   | 2223 Miestne kanalizácie |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|   |   |
|---|---|
| <b>Kategória:</b>                               | 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)                               |
| <b>Bod:</b>                                     | 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové |
| <b>Položka:</b>                                 | 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm                     |
| <b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b> | $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$                       |
| <b>Počet merných jednotiek:</b>                 | 35 bm   |
| <b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>       | $k_{CU} = 2,382$  |
| <b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>     | $k_M = 0,95$  |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka kanalizácie | 1982              | 35      | 25      | 60      | 58,33 | 41,67  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $35 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,382 * 0,95$ | 2 787,10    |
| Technická hodnota    | $41,67 \% \text{ z } 2 787,10 \text{ €}$            | 1 161,38    |

**2.2.5 Žumpa na p.č.KN-C 1697/2**

Žumpa ja na pozemku okolo objektu, odhadujem že je z monolitického betónu, rozmerov 3,50\*2,50\*2,0m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| <b>Kód JKSO:</b> | 827 2 Kanalizácia        |
| <b>Kód KS:</b>   | 2223 Miestne kanalizácie |

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Kategória:</b> | 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)                                  |
| <b>Bod:</b>       | 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11) |

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,50*2,50*2,0 = 17,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,382$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                    | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa na p.č.KN-C 1697/2 | 1982              | 35      | 45      | 80      | 43,75 | 56,25  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $17,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,382 * 0,95$ | 4 272,13    |
| Technická hodnota    | $56,25 \% \text{ z } 4 272,13 \text{ €}$                                       | 2 403,07    |

## 2.2.6 Elektrická prípojka NN

Elektrická prípojka NN je v zemi, trojfázová, kábel Al, z rozvodnej skrine pri rekreačnom zariadení do objektu.

### 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.f) káblová prípojka vzdušná Al 4\*35 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 6,57 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 8 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,382$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka NN | 1982              | 35      | 25      | 60      | 58,33 | 41,67  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 2,382 * 0,95$ | 198,23      |
| Technická hodnota    | $41,67 \% \text{ z } 198,23 \text{ €}$                                       | 82,60       |

## 2.2.7 Spevnené plochy z betónovej dlažby

Spevnené plochy sú na pozemku p.č.KN 1697/2, sú z betónovej zámkovej dlažby, ukladanej do piesku.

### 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:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,80*1,60+3,0*4,10+3,0*0,40 = 16,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,382$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                              | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy z betónovej dlažby | 2003              | 14      | 26      | 40      | 35,00 | 65,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $16,38 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,382 * 0,95$ | 541,54      |
| Technická hodnota    | $65,00 \% \text{ z } 541,54 \text{ €}$   | 352,00      |

**2.2.8 Vonkajšie schody betónové**

Vonkajšie schody sú vstupné schody do objektu, betónové.

**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:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4*1,530+4*2,530 = 16,24 \text{ bm stupňa}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,382$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                     | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vonkajšie schody betónové | 1982              | 35      | 15      | 50      | 70,00 | 30,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $16,24 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,382 * 0,95$ | 262,39      |
| Technická hodnota    | $30,00 \% \text{ z } 262,39 \text{ €}$                              | 78,72       |

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov  | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN 1705 k.ú. Štiavnické Bane | 122 987,18               | 51 248,76             |
| Prístrešok na p.č.KN-C 1697/2  | 3 049,62                 | 1 982,25              |
| Prípojka vody  | 281,66                   | 117,37                |
| Vodomerná šachta na p.č.KN-C 1697/2  | 1 674,38                 | 697,71                |
| Prípojka kanalizácie   | 2 787,10                 | 1 161,38              |
| Žumpa na p.č.KN-C 1697/2   | 4 272,13                 | 2 403,07              |
| Elektrická prípojka NN   | 198,23                   | 82,60                 |
| Spevnené plochy z betónovej dlažby   | 541,54                   | 352,00                |
| Vonkajšie schody betónové  | 262,39                   | 78,72                 |
| <b>Celkom:</b>   | <b>136 054,23</b>        | <b>58 123,86</b>      |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rekreačné zariadenie sa nachádza mimo centra obce Štiavnické Bane, do centra obce je to cca 2km, je priamo na brehu Malého Richnavského jazera, v rekreačnej oblasti Richnava. Poloha je rekreačná, v okolí sú chaty štandardného prevedenia, Malé a Veľké Richnavské jazerá. Jazerá pôvodne tajchy, sú nehnuteľnými kultúrnymi pamiatkami, pamiatkovou rezerváciou, sú chránené vodohospodárskou oblasťou. Obec Štiavnické Bane majú asi 780 obyvateľov, od okresného mesta Banská Štiavnica je vzdialená cca 5km. Obec je zapísaná ako kultúrne dedičstvo v Zozname svetového dedičstva Unesco. Rekreačné zariadenie je v tichom prostredí, bez negatívnych vplyvov, znečisteného ovzdušia. V mieste je technická infraštruktúra, je možnosť napojenia na verejnú sieť - vodovod, elektrickú energiu. Poloha je rekreačná zóna, je v blízkosti Chránenej krajinskej oblasti Štiavnické vrchy. V mieste sú objekty a zariadenia pre rekreáciu, turistiku. Občianska vybavenosť je v obci Štiavnické Bane, kde je obecný úrad, základná a materská škola, obchody a služby, kultúrne pamiatky, športové ihrisko, ako aj ďalšie v rámci občianskej vybavenosti.

Dopravné spojenie je možné len miestnou autobusovou dopravou. Rekreačné zariadenie má vedľa zastavaného pozemku priestor na ďalšie rozširovanie, do päťnásobku zastavanej plochy. Orientácia hlavných miestností je juhozápad.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rekreačné zariadenie je možné využívať na účel na aký je postavené - na rekreáciu. Iné využívanie vzhľadom k stavebnotechnickému stavu, ako aj dispozičnému riešeniu a polohe nie je v možné.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Rizikom je nejasný prístup k rekreačnému zariadeniu, ktorý je sťažený najmä pre prístup osobným alebo nákladným motorovým vozidlom. Prístup peši je možný cez pozemky p.č.KN-C 1707/1, prípadne KN-C1670/1, na ktoré nie je založený list vlastníctva. Je zriadené právo prechodu peši osobnými aj motorovými vozidlami cez pozemky p.č.KN-C 1697/13,14,15,18, na liste vlastníctva č.1626. Rizikom je aj napojenie zariadenia na elektrickú energiu prípojkou, ktorá je vedená v zemi cez pozemky súkromných osôb, bez zriadenia vecného bremena. Takisto je aj prípojka vody cez pozemky súkromných vlastníkov, bez zriadeného vecného bremena. Pripojenie na vodu je z kotolne pri dome s.č.806 na p.č.KN 1706/2, kde je na liste vlastníctva č.1730 zriadené vecné bremeno v práve strieť technologicke zariadenie vodáreň v objekte kotolne.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Charakteristika hlavných vplyvov na hodnotu nehnuteľností:

Trh s nehnuteľnosťami

v mieste je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou - stanovujem 3

Poloha nehnuteľnosti v danej obci

rekreačné zariadenie sa nachádza v centre rekreačnej zóny, pri jazere - stanovujem 2

Súčasný technický stav nehnuteľnosti

stavba je dobre udržiavaná, nepotrebuje opravu len bežnú údržbu - stanovujem 2

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti

v okolí sú len rekreačné chaty a jazerá - stanovujem 1

Príslušenstvo k nehnuteľnosti

zariadenie má príslušenstvo prístrešok, dopad na cenu do 20% - stanovujem 2

Typ nehnuteľnosti a dispozičné riešenie

jedná sa o priemerné zariadenie s dobrým dispozičným riešením - stanovujem 3

Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti

v mieste sú obmedzené pracovné možnosti, nezamestnanosť do 10%, - stanovujem 3

Skladba obyvateľstva v mieste stavby

v mieste je malá hustota obyvateľstva - stanovujem 1

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám

orientácia hlavných miestností je nevhodná, izby na sever - stanovujem 5

Konfigurácia terénu

jedná sa o mierne svahovitý pozemok - stanovujem 1

Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby

je mieste je možnosť napojenia na inžinierske siete - verejný vodovod, elektrickú sieť - stanovujem 4

Doprava v okolí nehnuteľnosti

v mieste je možnosť miestnej autobusovej dopravy - stanovujem 4

Občianska vybavenosť

v blízkosti nie je občianska vybavenosť, táto je v obci - stanovujem 4

Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby

v dosahu v blízkosti sú jazerá, lokalita je chránená krajinná oblasť Štiavnické vrchy - stanovujem 1

Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby

bez negatívnych účinkov, tiché prostredie, bez znečisteného ovzdušia - stanovujem 1

Možnosti zmeny zástavby - územ. rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť

nepredpokladajú sa zmeny súčasného stavu v existencii chaty - stanovujem 3

Možnosti ďalšieho rozšírenia

rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu je až päťnásobku súčasnej zástavby - stanovujem 3

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti

jedná sa o nehnuteľnosť bez prenájmu - stanovujem 5

Názor znalca

rekreačné zariadenie je priemernou nehnuteľnosťou, - stanovujem 3

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:**

0,4

Koeficient stanovujem na úrovni 0,4 z dôvodov dobrej polohy rekreačného zariadenia, v zaujímavej a vyhľadávanej lokalite na rekreáciu.

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie                          | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_I$ | Výsledok $k_{PDI} * v_I$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|--------------------------|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>               |        |           |            |                          |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III.   | 0,400     | 13         | 5,20                     |

|           |  |      |       |            |               |
|-----------|--|------|-------|------------|---------------|
| <b>2</b>  | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>   |      |       |            |               |
|           | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk  | II.  | 0,800 | 30         | 24,00         |
| <b>3</b>  | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>  |      |       |            |               |
|           | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.  | 0,800 | 8          | 6,40          |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>   |      |       |            |               |
|           | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.  | I.   | 1,200 | 7          | 8,40          |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>   |      |       |            |               |
|           | príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% | II.  | 0,800 | 6          | 4,80          |
| <b>6</b>  | <b>Typ nehnuteľnosti</b>   |      |       |            |               |
|           | priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.   | III. | 0,400 | 10         | 4,00          |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>  |      |       |            |               |
|           | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %   | III. | 0,400 | 9          | 3,60          |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>  |      |       |            |               |
|           | malá hustota obyvateľstva  | I.   | 1,200 | 6          | 7,20          |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>   |      |       |            |               |
|           | orientácia hlavných miestností k SSZ - S - SSV   | V.   | 0,040 | 5          | 0,20          |
| <b>10</b> | <b>Konfigurácia terénu</b>   |      |       |            |               |
|           | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%  | I.   | 1,200 | 6          | 7,20          |
| <b>11</b> | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>   |      |       |            |               |
|           | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy   | III. | 0,400 | 7          | 2,80          |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>   |      |       |            |               |
|           | železnica, alebo autobus   | IV.  | 0,220 | 7          | 1,54          |
| <b>13</b> | <b>Obč. vybav.(úradý,školy,zdravy,obchody,služby,kultúra)</b>  |      |       |            |               |
|           | žiadna   | V.   | 0,040 | 10         | 0,40          |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>   |      |       |            |               |
|           | chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.                           | I.   | 1,200 | 8          | 9,60          |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>  |      |       |            |               |
|           | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti  | I.   | 1,200 | 9          | 10,80         |
| <b>16</b> | <b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>  |      |       |            |               |
|           | bez zmeny  | III. | 0,400 | 8          | 3,20          |
| <b>17</b> | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>  |      |       |            |               |
|           | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby   | III. | 0,400 | 7          | 2,80          |
| <b>18</b> | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>  |      |       |            |               |
|           | nehnuteľnosti bez výnosu   | V.   | 0,040 | 4          | 0,16          |
| <b>19</b> | <b>Názor znalca</b>  |      |       |            |               |
|           | priemerná nehnuteľnosť   | III. | 0,400 | 20         | 8,00          |
|           | <b>Spolu</b>   |      |       | <b>180</b> | <b>110,30</b> |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota            |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 110,3 / 180$                               | 0,613              |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 58\,123,86 \text{ €} * 0,613$ | <b>35 629,93 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvorcia, ostatné plochy

###### POPIS

Pozemok p.č.KN-C 1705 je zastavaný rekreačným zariadením, pozemok p.č.KN-C 1697/2 je zatravnená plocha okolo neho.

Pozemky sú mimo centrum obce Štiavnické Bane, do centra obce je to cca 2km, v rekreačnej oblasti priamo pri Malom Richnavskom jazere, v lokalite chránenej krajinnej oblasti Štiavnické vrchy. Obec Štiavnické Bane majú asi 680 obyvateľov, od okresného mesta Banská Štiavnica je vzdialená cca 5km. Pozemky sú rovinaté na brehu jazera, v rekreačnej zóne, v okolí sú chaty štandardného prevedenia, sú vodné plochy Malé a Veľké Richnavské jazerá. V mieste je vybudovaná infraštruktúra, je možnosť napojenia na verejné siete - vodovod, elektrickú energiu, pričom prípadné napojenie na tieto siete je vo vzdialenosti cca 100m. Občianska vybavenosť je kompletná v centre obce, vo vzdialenosti cca 2km. Dopravné spojenie je miestnou autobusovou dopravou. Prostredie je tiché, bez znečisteného ovzdušia. Prístup k pozemkom je možný cez pozemky p.č.KN-C 1707/1, 1670/1, na ktoré nie je založený list vlastníctva. Ďalej je prístup možný peši, aj osobnými alebo nákladnými motorovými vozidlami cez pozemok p.č.KN-C 1679/11, na tento pozemok nie je zriadené právo prechodu, cez pozemky p.č.KN-C 1697/12/12, 1679/14, pričom na tieto pozemky je zriadené právo prechodu na liste vlastníctva č.1626. Prístup je čiastočne problematický.

V mieste je zvýšený záujem o pozemky, jedná sa o zaujímavú a vyhľadávanú lokalitu na rekreáciu. Záujem je aj z blízkeho okresného mesta Banská Štiavnica, preto stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku vo výške 80% z tohto mesta, čo je  $9,96 \cdot 80 / 10 = 7,97$  €/m<sup>2</sup>.

Pozemky svojím tvarom a výmerou umožňujú prístavbu k chate, prípadne aj iného zariadenia na rekreáciu ako športové ihrisko a podobne. Využitie pozemkov je obmedzené v tom zmysle, že pozemky sú v chránenej vodohospodárskej oblasti, pri jazere ktoré je nehnuteľná kultúrna pamiatka, čo čiastočne obmedzuje prípadné ďalšie ich iné využitie napr. stavbou. Preto stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na úroveň 1,5.

| Parcela             | Druh pozemku                 | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|------------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1697/2              | ostatná plocha               | 1073   | 1073,00                        | 1/1    | 1073,00                  |
| 1705                | zastavané plochy a nádvorcia | 168    | 168,00                         | 1/1    | 168,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                              |        |                                |        | <b>1 241,00</b>          |

Obec:

Banská Štiavnica

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                 | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| $k_s$<br>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                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia        | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením   | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov        | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca  | 0,85                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,30                |

|  |   |      |
|--|---|------|
| $k_I$<br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,00 |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich<br>faktorov              | 2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$                  | 1,50 |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00 |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota                |
|------------------------------------|--|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,00 * 1,50 * 1,00$                | 1,6575                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 1,6575$           | 13,21 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,241,00 \text{ m}^2 * 13,21 \text{ €/m}^2$ | 16 393,61 €            |

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov           | Všeobecná hodnota<br>pozemku v celosti [€] |
|-----------------|--|
| parc. č. 1697/2 | 14 174,33                                  |
| parc. č. 1705   | 2 219,28                                   |
| <b>Spolu</b>    | <b>16 393,61</b>                           |

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby

Nehnutelnosť: Rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN-C 1705 k.ú. Štiavnické Bane

Vlastník: Trenčiansky samosprávny kraj, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín

Výpis z KN: List vlastníctva č.1308, k.ú. Štiavnické Bane

Hlavné stavby:

| Názov   | JKSO  | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|---|-------|---------|---------|---------------|
| Rekreačné zariadenie mbez súpisného čísla na pozemku p.č.KN-C 1705 k.ú. Štiavnické Bane | 80177 | 699,88  | 165,65  | 1             |

Pozemky:

| Druh pozemku                 | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|------------------------------|---------------|-------------|
| Ostatné plochy               | 1697/2        | 1 073,00    |
| Zastavané plochy a nádvorcia | 1705          | 168,00      |

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:

35 629,93 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie, z dôvodov nedostatku podkladov pre použitie iných metód.



**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

16 393,61 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie, z dôvodov nedostatku podkladov pre použitie iných metód.

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| Rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na pozemku p.č.KN 1705 k.ú. Štiavnické Bane | 31 415,49             |
| Prístrešok na p.č.KN-C 1697/2  | 1 215,12              |
| Prípojka vody  | 71,95                 |
| Vodomerná šachta na p.č.KN-C 1697/2  | 427,70                |
| Prípojka kanalizácie   | 711,93                |
| Žumpa na p.č.KN-C 1697/2   | 1 473,08              |
| Elektrická prípojka NN   | 50,63                 |
| Spevnené plochy z betónovej dlažby   | 215,78                |
| Vonkajšie schody betónové  | 48,26                 |
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| Ostatné plochy- parc. č. 1697/2 (1 073 m <sup>2</sup> )                              | 14 174,33             |
| Zastavané plochy a nádvorcia - parc. č. 1705 (168 m <sup>2</sup> )                   | 2 219,28              |
| <b>Spolu VŠH</b>   | <b>52 023,54</b>      |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>   | <b>52 000,00</b>      |

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 52 000,00 €****Slovom: Päťdesiatdvatisíc Eur****4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

Rizikom je nejasný prístup k rekreačnému zariadeniu, nakoľko nie je dostatočne zabezpečený po právnej stránke bezproblémový prístup k rekreačnému zariadeniu, či už peši, osobnými alebo nákladnými motorovými vozidlami. Nie sú zriadené vecné bremená, práva prechodu peši, vozidlami, nie sú zabezpečené a evidované na listoch vlastníctva okolitých pozemkov

V Ilave-Klobošiciach, dňa 11.9.2017

Ing. Žiaček Pavel

**IV. PRÍLOHY**

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 03.08.2017 - 1 list
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č.1308 k.ú. Štiavnické Bane, vytvorený cez katastrálny portál dňa 30.08.2017 - 2 listy
- Kópia katastrálnej mapy na p.č.KN-C 1705 k.ú. Štiavnické Bane, vytvorená cez katastrálny portál dňa 30.08.2017 - 1 list
- Projektová dokumentácia rekreačného zariadenia - 5 listov
- Fotodokumentácia - 2 listy

# FOTODOKUMENTÁCIA

## Príloha č.5

Rekreačné zariadenie bez súpisného čísla na p.č.KN-C 1705 k.ú. Štiavnické Bane





# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

:Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 914992.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 226/2017.

V Ilave-Klobušiciach, 10.09.2017

Ing. Žiaček Pavel