

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č. D400525 zo dňa 29.4.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 73/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ul. Na Jazero 8, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 176, 177 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 31 (11)

Počet vyhotovení: 4+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ul. Na Jazero 8, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 176, 177 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 23.5.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.5.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. D400525 zo dňa 29.4.2025
- Scan ZP č. 27/2007 Ing. Milana Klaka

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.879 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutelnosti.sk)
- Územnoplánovacie informácie z ÚPN mesta Banská Štiavnica

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu

v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stavby

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- a) Metóda porovnávania
- b) Kombinovaná metóda
- c) Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodari obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = \text{TH} * k_{\text{PD}} \quad [\text{€}]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom a pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky z realitných portálov boli použité príkladmo. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený stupeň rozostavanosti jednotlivých konštrukčných prvkov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrtrok 2024 - 3,954.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o pozemky tvoriace príslušenstvo rodinného domu. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená

obmedzená ponuka voľných stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.879 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, vytvorený cez katastrálny portál:

Rodinný dom č.s.48 na parc. KN č. 176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica a pozemky parc. KN č. 176, 177 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica sú evidované vo vlastníctve:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Višňa Dalibor r. Višňa, Na jazero 41/1, Banská Štiavnica - Banky, PSČ 969 01, SR, Dátum narodenia: 12.08.1969	1/1
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva zo dňa 13.4.2007, V 233/2007 Osvedčenie o dedičstve 22D 29/2017 zo dňa 23.06.2017, Z-661/2017 - č.zm.15/2017 Kúpna zmluva zo dňa 23.06.2017, V-594/2017 - č.zm.17/2017	
	Iné údaje: Zlúčenie LV s LV č.1250 - č.zm.60/2019	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-691/2007) záložným veriteľom (Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava) predajom nehnuteľnosti - pozemok C-KN parc.č. 176, 177, rodinný dom súp.č. 48 na CKN parc.č. 176 formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov. (zapísané 12.10.2023) P-101/2023 - č. zmeny 33/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníckovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Pod V 691/2007 zriaďuje sa záložné právo na nehnuteľnosti - parc. C-KN 176, 177 a rodinný dom súp.č. 48 na parc. 176, ktoré zabezpečuje pohľadávku - Slovenská sporiteľňa, a.s., Suchbátovo 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00 151 653

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.5.2025
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 23.5.2025
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 23.5.2025

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi boli zadávateľom posudku predložené - pôdorys rodinného domu, ktorý je súčasťou príloh predloženého scanu znaleckého posudku. Skutkový stav bol zameraný na miestnom šetrení dňa 23.5.2025 a je zakreslený v prílohách znaleckého posudku. Doklad o roku postavenia nebol zadávateľom predložený, na základe údajov v znaleckom posudku č. 27/2007 Ing. Milana Klaka bol dom postavený v roku 1940, čomu zodpovedá jeho architektúra a materiálové vyhotovenie pôvodných častí (kamenné nosné konštrukcie). V čase obhliadky dňa 23.5.2025 dom vykazoval rekonštrukčné zásahy pravdepodobne vykonané súčasným majiteľom. Bola realizovaná výmena krovu a trámovej stropnej konštrukcie nad 1. NP, bola vymenená strešná krytina, klampiarske konštrukcie strechy, klampiarske konštrukcie okien neboli osadené, boli sanované základy betónovou podmuróvkou pravdepodobne s ich dodatočnou izoláciou, boli rekonštruované podlahy v interiéri vrátane nových poterov, v kuchyni a vo vstupnej/obývacej časti boli vyhotovené nášlapné vrstvy z drevených paluboviek, boli obnovené vnútorné omietky bola rekonštruovaná elektroinštalácia, osadená kuchynská linka, vymenené okná za okná z europrofilov s izolačným sklom, boli vymenené vstupné dvere za dvere z europrofilov s výplňou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Rodinný dom č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica a pozemky parc. KN č.176, 177 k.ú.Banky boli v čase ohodnotenia evidované v evidencii katastra nehnuteľností na LV č. 879 parc. KN č.176, 177 k.ú.Banky, stavba je evidovaná ako rodinný dom, druh stavby 10 - rodinný dom. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom, okrem dobudovaného prestrešenia vstupu. Pozemky sú na liste vlastníctva evidované ako: pozemok parc. KN č. 176 ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia pozemku 15 - pozemok, na ktorom je postavená budova bytová budova označená súpisným číslom; pozemok parc. KN č. 177 ako druh pozemku záhrada, s kódom využitia pozemku 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny. Druh pozemkov uvedený na liste vlastníctva je v súlade s ich skutočným využitím. Prístrešok na parc. KN č. 176 k.ú. Banky nie je evidovaný v katastri nehnuteľností, je zakreslený v katastrálnej mape.

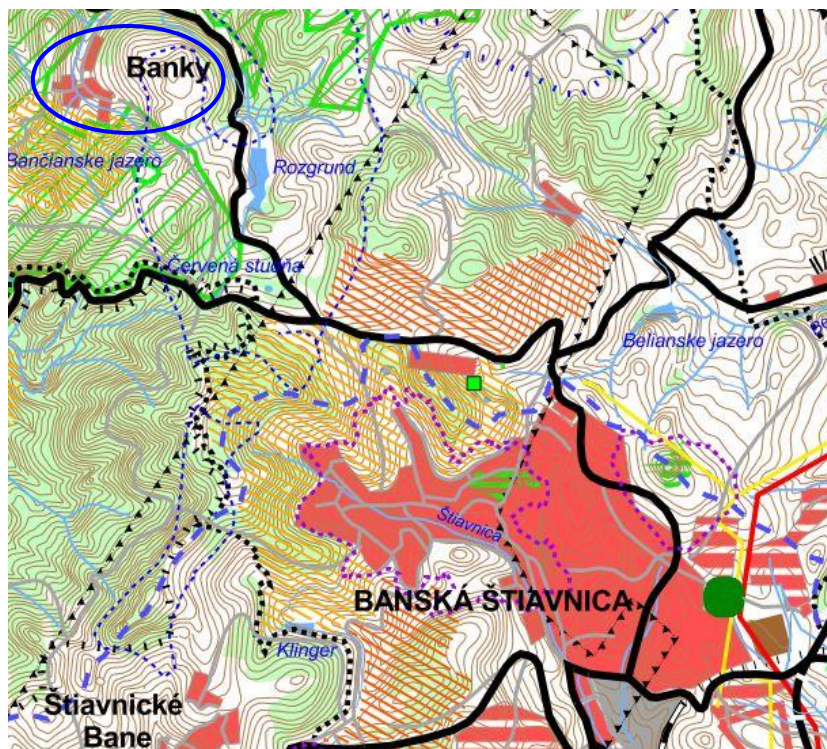
Prístup k domu je po verejnej, nespevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 186 k.ú. Liptovské Kláčany, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KNE č. 6726 k.ú. Banky, evidovanom na liste vlastníctva č. 1372 k.ú.Banky, vo vlastníctve mesta Banská Štiavnica.

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

- Rodinný dom č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica
- Prístrešok na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica
- Vonkajšie úpravy na na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica
- Pozemky parc. KN č.176, 177 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica

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

Neboli zistené

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: V zmysle ÚPN mesta Banská Štiavnica sa pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne pre IBV:**LEGENDA**

STAV (R.2005)	NÁVRH (R.2020)	VÝHLAD (R.2035)	
			HRANICA KRAJA
			HRANICA OKRESU
			HRANICA RIEŠENÉHO ÚZEMIA
			PLOCHY BYTOVEJ VÝSTAVBY
			PLOCHY PRIEMYSLU A SKLADOV
			PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKÝCH ZARIADENÍ
			PLOCHY REKREÁCIE A ŠPORTU
			PLOCHY VODNÝCH TOKOV A NÁDRŽÍ

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú. Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ul. Na Jazero 8

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, situovaný v zastavanom území mestskej časti Banskej Štiavnice - Banky, na ul. Na Jazero 8. Prístup k domu je po verejnej, nespevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 186 k.ú. Liptovské Kláčany, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KNE č. 6726 k.ú. Banky, evidovanom na liste vlastníctva č. 1372 k.ú.Banky, vo vlastníctve mesta Banská Štiavnica. Doklad o roku postavenia nebol zadávateľom predložený, na základe údajov v znaleckom posudku č. 27/2007 Ing. Milana Klaka bol dom postavený v roku 1940, čomu zodpovedá jeho architektúra a materiálové vyhotovenie pôvodných častí (kamenné nosné konštrukcie. V čase obhliadky dňa 23.5.2025 dom vykazoval rekonštrukčné zásahy pravdepodobne vykonané súčasným majiteľom. Bola realizovaná výmena krovu a trámovej stropnej konštrukcie nad 1. NP, bola vymenená strešná krytina, klampiarske konštrukcie strechy, klampiarske konštrukcie okien neboli osadené, boli sanované základy betónovou podmurovkou pravdepodobne s ich dodatočnou izoláciou, boli rekonštruované podlahy v interiéri vrátane nových poterov, v kuchyni a vo vstupnej/obývacej časti boli vyhotovené nášlapné vrstvy z drevených paluboviek, boli obnovené vnútorné omietky bola rekonštruovaná elektroinštalácia, osadená kuchynská linka, vymenené okná za okná z europrofilov s izolačným sklom, boli vymenené vstupné dvere za dvere z europrofilov s výplňou.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná časť obytnej kuchyne s krbom, kuchyňa, obývacia izba, komora, sklad.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Základy domu tvoria základové pásy z kameňa, sanované betónovou podmurovkou s kamenným škárovaným obkladom. Obvodové murivo a zvislé nosné konštrukcie 1.nadzemného podlažia sú murované z kameňa bez zateplenia. Strop nad 1.nadzemným podlažím je drevený trámový s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová s dreveným krovom, s krytinou z plechových šablón, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Fasády na dome sú štukové zdrsené. Vnútorné úpravy povrchov tvorí vápenno-cementová hladká omietka. Dvere sú z europrofilov s výplňou, osadené do ocelových zárubní, okná sú z europrofilov s izolačným sklom. Podlahy na 1.nadzemnom podlaží sú drevené doskové, v obývacej izbe nedokončené, len poter. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva bez drezu, so sporákom na propán - bután. Hygienické zariadenie, rozvody vody a kanalizácie neboli zistené. Vykurovanie domu je lokálne, krbom s výhrevnou vložkou. V dome je vyhotovený rozvod elektroinštalácie. Za domom je osadené vonkajšie WC.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1940	15,0*6,0+1,1*5,5	96,05	120/96,05=1,249

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.3.a kamenné - s vodorovnou izoláciou	295	100	295,0

3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690	100	690,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
8	Krovy			
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	100	445,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165	100	165
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	100	515,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky	185	40	74,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.3 palubovky, dosky	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
	Spolu	5295		5164,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50	100	50,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	100	110,0
40	Vnútorne obklady			
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	725		725,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(5295 + 725 \cdot 1,249)/30,1260$	$(5164 + 725 \cdot 1,249)/30,1260$	205,82	201,47

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} \cdot O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	5,01	50,00	2,51
2	Zvislé konštrukcie	20,89	50,00	10,45
3	Stropy	9,68	15,00	1,45
4	Zastrešenie bez krytiny	7,56	15,00	1,13
5	Krytina strechy	9,68	15,00	1,45
6	Klampiarske konštrukcie	1,10	15,00	0,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,79	20,00	1,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,80	70,00	1,96
9	Vnútorné keramické obklady	0,25	15,00	0,04
10	Schody	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	8,75	15,00	1,31
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	9,00	15,00	1,35
14	Povrchy podláh	3,80	15,00	0,57
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,71	20,00	1,34
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	3,23	15,00	0,48
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,75	25,00	1,19
	Opotrebenie			26,76%
	Technický stav			73,24%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	205,82 Eur/m ² *96,05 m ² *3,954*1,05	82 075,00
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	201,47 Eur/m ² *96,05 m ² *3,954*1,05	80 340,35
Technická hodnota	73,24% z 80 340,35	58 841,27

Dokončenosť stavby: $(80\,340,35 \text{ Eur} / 82\,075,00 \text{ Eur}) \cdot 100\% = 97,89\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Prístrešok na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica

Predmetom ohodnotenia je murovaný prístrešok na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, vybudovaný z betónových základov, bez podmurovky, nosné konštrukcie sú murované z tvárnic. Strop nie je vybudovaný, strešná konštrukcia je tvorená dreveným krovom pultového tvaru, napojeným na krov domu, so strešnou krytinou z plechových šablón s povrchovou úpravou. Úpravy vonkajších povrchov sú pravdepodobne plánované ako štukové, v čase ohodnotenia vyhotovená sieťka +lepidlo. Vnútorné povrchové úpravy nie sú vyhotovené.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2010	3,9*4,10	15,99	18/15,99=1,126

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy a podmurovka			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	100	615,0
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)			
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255	100	1255,0
5	Krov			
	5.3 pultové	545	100	545,0
6	Krytina strechy na krove			
	6.1.c plechová pozinkovaná	760	100	760,0
8	Klampiarske konštrukcie			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	100	100,0
9	Vonkajšia úprava povrchov			
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370	50	185,0
10	Vnútorná úprava povrchov			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	0,0
14	Podlahy			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	50	72,5
	Spolu	3975		3532,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(3975 + 0 * 1,126) / 30,1260$	$(3532,5 + 0 * 1,126) / 30,1260$	131,95	117,26

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	15	55	70	21,43	78,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$131,95 \text{ Eur/m}^2 * 15,99 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,05$	8 759,59
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$117,26 \text{ Eur/m}^2 * 15,99 \text{ m}^2 * 3,954 * 1,05$	7 784,39
Technická hodnota	$78,57\% \text{ z } 7 784,39$	6 116,20

Dokončenosť stavby: $(7 784,39 \text{ Eur} / 8 759,59 \text{ Eur}) * 100 \% = 88,87\%$

2.2.2 Plot na parc. KN č. 176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica

Predmetom ohodnotenia je plot od ulice a v záhrade na parc. KN č. 176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, vybudovaný z betónových základov, betónovej podmurovky, s plotovou výplňou z o strojového pletiva, bez vrátok.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	32,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	32,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	41,60m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 32,0 m
Pohl'adová plocha výplne: $32,0 * 1,3 = 41,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	1975	50	5	55	90,91	9,09

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(32,00\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 41,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,954 * 1,05$	9 349,36
Technická hodnota	9,09 % z 9 349,36 Eur	849,86

2.2.3 NN prípojka na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica

Predmetom ohodnotenia je NN prípojka na parc. KN č. 176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica vedená zemou od RS pri oplotení vo vstupe na pozemok.

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.i) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 420/30,1260 = 13,94 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	2004	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (13,94 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,36 \text{ Eur/bm}) * 3,954 * 1,05$	868,12
Technická hodnota	58,00 % z 868,12 Eur	503,51

2.2.4 Spevnené plochy parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, vybudované z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $5,0 \cdot 0,3 + 2,0 \cdot 0,7 = 2,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	1985	40	20	60	66,67	33,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 1,05$	103,90
Technická hodnota	$33,33 \% \text{ z } 103,90 \text{ Eur}$	34,63

2.2.5 Vonkajšie WC na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica

Vonkajšie WC na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, za domom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie WC na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	1985	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

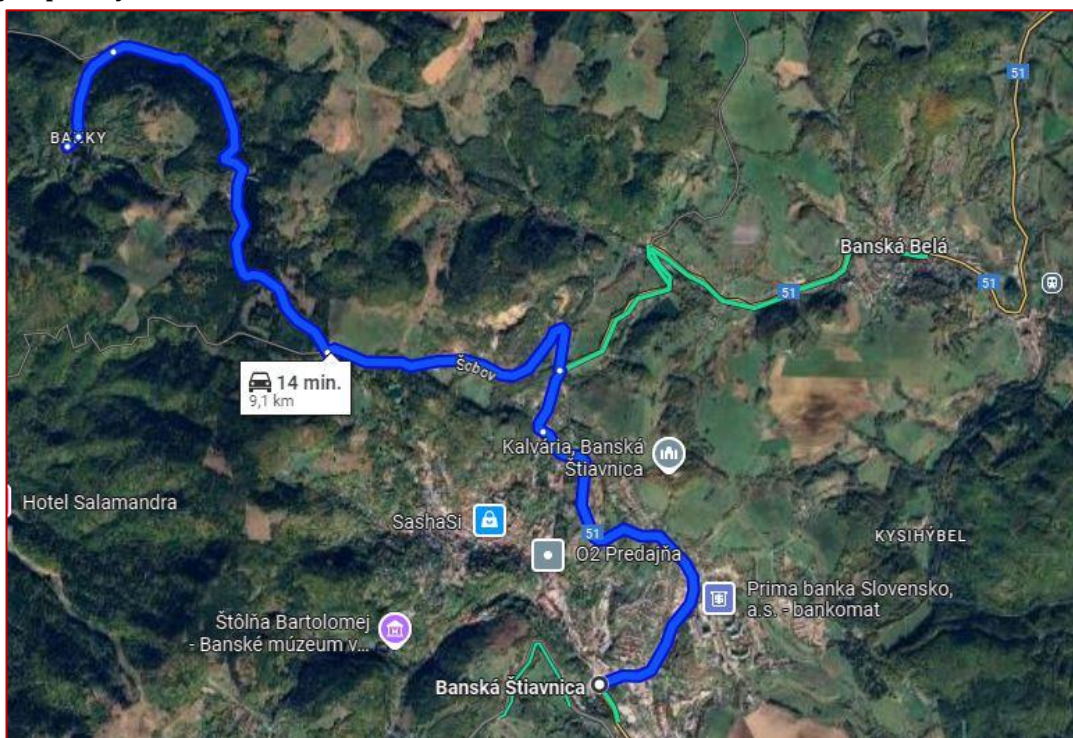
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} \cdot 39,83 \text{ Eur/Ks} \cdot 3,954 \cdot 1,05$	165,36
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 165,36 \text{ Eur}$	33,07

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ul. Na Jazero 8	80 340,35	58 841,27
Prístrešok na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	7 784,39	6 116,20
Plot na parc. KN č. 176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	9 349,36	849,86
NN prípojka na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	868,12	503,51
Spevnené plochy parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	103,90	34,63
Vonkajšie WC na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	165,36	33,07
Celkom za Vonkajšie úpravy	1 137,38	571,21
Celkom:	98 611,48	66 378,54

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, situovaný v zastavanom území mestskej časti Banskej Štiavnice - Banky, na ul. Na Jazero 8. Prístup k pozemkom je po verejnej, nespevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 186 k.ú. Banky, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KNE č. 6726 k.ú. Banky, evidovanom na liste vlastníctva č. 1372 k.ú.Banky, vo vlastníctve mesta Banská Štiavnica. Pozemok okolo rodinného domu je čiastočne rovinatý, ostatná časť pozemkov je mierne svahovitá a výrazne svahovitá, najmä v zadnej časti, s možnosťou napojenia na verejný rozvod el. energie.

Mesto Banská Štiavnica je historické kráľovské banské mesto na strednom Slovensku, má 9 293 obyvateľ'ov (údaj wikipedia 31. 12. 2024). Mesto je mestská pamiatková rezervácia od roku 1950 a zároveň centrom chránenej krajiny oblasti Štiavnické vrchy, v roku 1993 bolo ako "historické mesto Banská Štiavnica a technické pamiatky jeho okolia" zapísané do zoznamu Svetového kultúrneho a prírodného dedičstva UNESCO. V meste sa nachádza viacero stredných škôl, sídlia tu inštitúcie s celoslovenskou pôsobnosťou (Slovenské banské múzeum, Banský archív, Banský úrad), regionálne a okresné úrady. Pre množstvo umelecko-historických a technických pamiatok a prírodných lokalít je vyhľadávanou turistickou a rekreačnou destináciou aj pre vzdialenejšie mestá na Slovensku. Dopravná dostupnosť z mestskej časti Banky je autobusovou dopravou, v rámci mesta Banská Štiavnica aj železničnou dopravou.

Mestská časť Banky je od centra Banskej Štiavnice vzdialená 6-7 km (13 min.), v lokalite je zástavba pôvodných a rekonštruovaných domov využívaných na bývanie a rekreáciu. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, v pokojnej prírodnej lokalite a blízkosť centra mesta Banská Štiavnica s jeho občianskou vybavenosťou. Ponižujúcim faktorom je nízka technická vybavenosť domu (bez prívodu a rozvodu vody, kanalizácie, bez hygienického vybavenia). V lokalite neboli zistené verejné rozvody vody, ani vlastný zdroj vody (studňa).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupná časť obytnej kuchyne s krbom, kuchyňa, obývací izba, komora, sklad. Jedná stavbu po zásadných rekonštrukčných zásahoch, v čase ohodnotenia s nízkou technickou vybavenosťou (bez rozvodov vody, kanalizácie, hygienického zariadenia), obmedzujúcou jeho využitie na trvalé bývanie, vhodný na rekreačné účely, vyžadujúci dokončenie rekonštrukcie a dobudovanie infraštruktúry.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV č. 879 k.ú. Banky, obec Banská Štiavnica
- Finančné prostriedky potrebné na dokončenie rekonštrukcie rodinného domu, dobudovanie hygienického zariadenia, dobudovanie zdroja vody
- Výrazná svahovitosť zadnej časti pozemku obmedzujúca jeho využitie
- Prístup po nespevnej úzkej komunikácii bez možnosti parkovania
- V čase ohodnotenia neboli zistené iné riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,5 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje opravu nehnuteľnosť vyžadujúca finančné prostriedky na dokončenie rekonštrukcie	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,500	5	7,50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,000	6	6,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,275	7	1,93
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93

	železnica, alebo autobus				
	železničná zastávka vzdialená 6 km (Liptovské Vlachy)				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť rodinný/rekreačný dom v technickom stave vyžadujúcom dokončenie rekonštrukcie a dobudovanie infraštruktúry	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			180	139,40

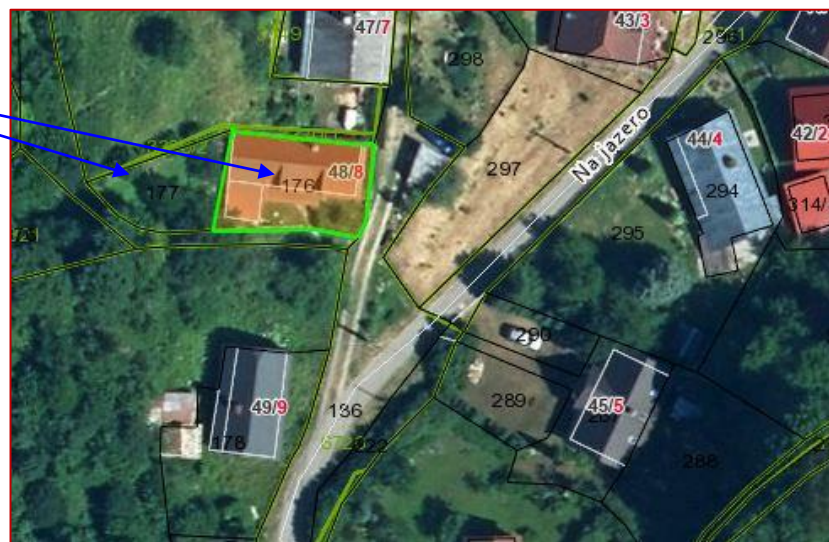
VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 139,4 / 180$	0,774
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 66\,378,54 \text{ Eur} * 0,774$	51 376,99 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č.176, 177 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, situované v zastavanom území mestskej časti Banskej Štiavnice - Banky, na ul. Na Jazero 8. Prístup k pozemkom je po verejnej, nespevnenej komunikácii vybudovanej na pozemku parc. KN č. 186 k.ú. Banky, pre ktorú v registri "C" nie je evidovaný list vlastníctva, v registri "E" na pozemku parc. KNE č. 6726 k.ú. Banky, evidovanom na liste vlastníctva č. 1372 k.ú.Banky, vo vlastníctve mesta Banská Štiavnica. Pozemok okolo rodinného domu je čiastočne rovinatý, ostatná časť pozemkov je mierne svahovitá a výrazne svahovitá, najmä v zadnej časti, s možnosťou napojenia na verejný rozvod el. energie.



Mesto Banská Štiavnica je historické kráľovské banské mesto na strednom Slovensku, má 9 293 obyvateľov (údaj wikipedia 31. 12. 2024). Mesto je mestská pamiatková rezervácia od roku 1950 a zároveň centrom chránenej krajiny oblasti Štiavnické vrchy, v roku 1993 bolo ako "historické mesto Banská Štiavnica a technické pamiatky jeho okolia" zapísané do zoznamu Svetového kultúrneho a prírodného dedičstva UNESCO. Pre množstvo umelecko-historických a technických pamiatok a prírodných lokalít je vyhládanou turistickou a rekreačnou destináciou. Dopravná dostupnosť z mestskej časti banky je autobusovou dopravou, v rámci mesta Banská Štiavnica aj železničnou dopravou.

Mestská časť Banky je od centra Banskej Štiavnice vzdialená 6-7 km (13 min.), v lokalite je zástavba pôvodných a rekonštruovaných domov využívaných na bývanie a rekreáciu. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej poloha v rámci sídelného útvaru, v pokojnej prírodnej lokalite a blízkosť centra mesta Banská Štiavnica s jeho občianskou vybavenosťou. Ponižujúcim faktorom je nízka technická vybavenosť pozemku (bez zdroja vody, boli zistené rozvody NN), prístup po nespevnej úzkej komunikácii.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
176	zastavaná plocha a nádvorie	189,00	1/1	189,00
177	záhrada	121,00	1/1	121,00
Spolu výmera				310,00

Obec:

Banská Štiavnica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, <i>pozemky situované v mestskej časti mesta Banská Štiavnica, rekreačná oblasť</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00
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 <i>Mestská časť, dostupnosť centra Banskej Štiavnice 13-14 min. autom, autobusovou dopravou 27 min.</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete) <i>rozvody el. energie</i>	0,90
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, prístup po nespevnej úzkej komunikácii, využitelná parc. č. 176, parc. 177 - nevyužitelný svah s hustým drevitým porastom	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 0,90 * 2,50 * 0,80	2,7378
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 9,96 Eur/m ² * 2,7378	27,27 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 176	189,00 m ² * 27,27 Eur/m ² * 1/1	5 154,03
parc. č. 177	121,00 m ² * 27,27 Eur/m ² * 1/1	3 299,67
Spolu		8 453,70

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ul. Na Jazero 8, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 176, 177 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ul. Na Jazero 8, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 176, 177 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s.48 na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, ul. Na Jazero 8	45 543,14
Prístrešok na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	4 733,94
Plot na parc. KN č. 176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	657,79
NN prípojka na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	389,72
Spevnené plochy parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	26,80
Vonkajšie WC na parc. KN č.176 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica	25,60
Spolu za Vonkajšie úpravy	442,12
Spolu stavby	51 376,99
Pozemky	
pozemok - parc. č. 176 (189 m ²) k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica	5 154,03
pozemok - parc. č. 177 (121 m ²) k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica	3 299,67
Spolu pozemky (310,00 m²)	8 453,70
Všeobecná hodnota celkom	59 830,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	59 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťdesiatdeväťtisícosemsto Eur	

V Žiline, dňa 23.05.2025

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D400525 zo dňa 29.4.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.879 k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú.Banky, obec Banská Štiavnica, okres Banská Štiavnica, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorys rodinného domu a prístrešku
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 73/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.