

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

**Zadávateľ:**

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 04.03.2015

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 32/2015

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.244 na parc.č. 17/1 v k.ú. Farná, obec Farná, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 17/1 a 17/2.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 25 /z toho 12 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 10.04.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.244 na parc.č. 17/1 v k.ú. Farná, obec Farná, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 17/1 a 17/2.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 04.03.2015

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 08.04.2015

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 10.04.2015

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 04.03.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2072, k.ú. farná - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.03.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Farná - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.03.2015.

### 1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.01 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

## 1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 2072, k.ú. Farná

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 17/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 141 m<sup>2</sup>

parc.č. 17/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 563 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom súp.č.244 na parc.č. 17/1

##### B. Vlastníci:

- Miriama Homlitašová rod. Homlitašová, Štúrova 2491/149, Malacky, SR, dát.nar. 20.08.1984, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech spoločnosti Finance4you, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie bolo vykonané dňa 08.04.2015, znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená a nebola umožnená vnútorná obhliadka rodinného domu, vzhľadom k uvedenému je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, t.j. z vonkajšej obhliadky a zamerania domu, z listu vlastníctva, kópie z katastrálnej mapy a z pôvodnej fotodokumentácie domu z roku 2009.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ani doklad o veku domu, doplnujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením stavby, z výpovedí susedov a odborným odhadom znalca.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 2072 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Levice pre k.ú. Farná, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 17/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 141 m<sup>2</sup>
- parc.č. 17/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 563 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom súp.č.244 na parc.č. 17/1

- plot uličný na parc.č. 17/2

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

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp. 244

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená a nebola umožnená vnútorná obhliadka rodinného domu, vzhľadom k uvedenému je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, t.j. z vonkajšej obhliadky a zamerania domu, z listu vlastníctva, z kópie z katastrálnej mapy, z výpovedí susedov a z pôvodnej fotodokumentácie domu z roku 2009. V súčasnom období sa dom dlhodobejšie nevyužíva, stavebná údržba sa nevykonáva, dom je zdevastovaný a vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, podľa výpovedí susedov sú aj interiéry domu poškodené, zariadenie domu čiastočne zdemontované, funkčnosť a využiteľnosť prípojok inžinierskych sietí a vnútorných inštaláčnych rozvodov nebolo možné pri obhliadke nehnuteľnosti overiť, vzhľadom k týmto zisteniam v posudku prípojky ani vnútorné zariadenia predmetu v dome nie sú hodnotené.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované v priemernej hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú drevené trámové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina škridlová pálená, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú brizolitové, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené a dvojité, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, podlahy v obytných miestnostiach boli z textilnými povrchmi, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Dom má ústredné vykurovanie, radiátory sú oceľové článkové. Podľa pôvodnej fotodokumentácie z roku 2009 bola v kuchyni linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou a plynovým sporákom, v kúpeľni bola smaltovaná vaňa, umývadlo, WC a elektrický bojler, pri miestnom šetrení nebolo možné overiť, či sa tieto zariadenia v dome stále nachádzajú, v posudku nie sú hodnotené. V mieste je možnosť napojenia na rozvody elektroinštalácie, vody a zemného plynu z verejných sietí, verejnú kanalizáciu obec nemá.

V súčasnom období sa dom nevyužíva, nevykuruje sa, stavebná údržba sa nevykonáva, nevyužívanie nehnuteľnosti spôsobuje postupnú devastáciu objektu.

Pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1960, životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav na 80 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1960	$17,10 \cdot 6,20 - 4,80 \cdot 1,00 / 2 + (6,75 + 1,40) \cdot (10,75 - 6,20)$	140,7	$120 / 140,7 = 0,853$

##### 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</b>	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žl'aby a zvody, záveterné lišty	55
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohl'adu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	<b>Spolu</b>	<b>6085</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240

<b>Spolu</b>	<b>360</b>
--------------	------------

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,255$   
 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	$(6085 + 360 * 0,853)/30,1260$	212,18

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	55	25	80	68,75	31,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$212,18 \text{ €/m}^2 * 140,70 \text{ m}^2 * 2,255 * 0,95$	63 954,14
Technická hodnota	$31,25\% \text{ z } 63 954,14$	19 985,67

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot uličný****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	18,00m	170	5,64 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	18,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>36,38 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	25,20m <sup>2</sup>	435	14,44 €/m
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vráтка:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 18,00 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $18,00 * 1,40 = 25,20 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,255$   
 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 [%]
Plot uličný	1960	55	5	60	91,67	8,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(18,00\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 25,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,255 * 0,95$	2 992,65
Technická hodnota	8,33 % z 2 992,65 €	249,29

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 244	63 954,14	19 985,67
Plot uličný	2 992,65	249,29
<b>Celkom:</b>	<b>66 946,79</b>	<b>20 234,96</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Farná, okres Levice, v Nitrianskom kraji, obec má asi 1450 obyvateľov, leží na dolnohronskej nížine, na križovatke štátnych siest Želiezovce-Nové Zámky a Levice-Štúrovo. Dom sa nachádza v okrajovej obytnej časti obce, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca veľkosti obce, z inžinierskych sietí bol dom napojený pravdepodobne na vodovod a rozvod elektrickej energie z verejných rozvodov, kanalizácia bola zaústená do vlastnej žumpy /existenciu a funkčnosť prípojok nebolo možné pri miestnom šetrení overiť/, dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu, prebytok obdobných nehnuteľností na miestnom trhu a kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou nad 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

**b/ Analýza využitia nehnuteľností:**

Rodinný dom č.súp. 244 v k.ú. Farná je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa nevyužíva.

**c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné právo v prospech spoločnosti Finance4you, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	8	2,00
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,250	10	2,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,250	9	2,25
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,500	6	3,00
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,250	7	1,75
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38



<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,025	8	0,20
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,138	20	2,76
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>46,17</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 46,17 / 180$	0,257
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 20\ 234,96 \text{ €} * 0,257$	<b>5 200,38 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
17/1	zastavané plochy a nádvoria	141	141,00	1/1	141,00
17/2	zastavané plochy a nádvoria	563	563,00	1/1	563,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>704,00</b>

Obec:

Farná

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,80
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
$k_t$ koeficient technickej	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20

infraštruktúry pozemku		
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,8976
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,8976$	2,98 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 704,00 \text{ m}^2 * 2,98 \text{ €/m}^2$	2 097,92 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 17/1	420,18
parcelsa č. 17/2	1 677,74
<b>Spolu</b>	<b>2 097,92</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp.244 na parc.č. 17/1 v k.ú. Farná, obec Farná, okres Levice, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 17/1 a 17/2.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 244	803 6	140,70	1

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	17/1	141,00
Pozemky	17/2	563,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 5 200,38 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 2 097,92 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferencie

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rodinný dom č.súp. 244	5 136,31
Plot uličný	64,07
<b>Spolu stavby</b>	<b>5 200,38</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 17/1 (141 m <sup>2</sup> )	420,18
Pozemky - parc. č. 17/2 (563 m <sup>2</sup> )	1 677,74
<b>Spolu pozemky (704,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>2 097,92</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>7 298,30</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>7 300,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **7 300,00 €**

Slovom: **Sedemtisictristo Eur**

V Banskej Bystrici dňa 10.4.2015

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Pôdorys domu
- 4.6 Fotodokumentácia