

Znalec : Ing. Jarmila Šinkovičová, ul. Komenského 18C, 974 01 Banská Bystrica
(mobil : 0905586776, j.sinkovicova@gmail.com)

Zadávateľ : ProAuctio, s.r.o., Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441

ZNALCKÝ POSUDOK

Č. 80-2015

Predmet znaleckého posudku:

Garáž súp.č. 4912 na KN-C parc.č. 687/89, v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, nehnuteľnosti vedené na LV č. 5758.

Počet strán posudku: - 23 - /vrátane príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: - 4 -

V Banskej Bystrici, dňa 17.08.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu **nehnutelnosti** :

Garáž súp.č. 4912 na KN-C parc.č. 687/89, v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, nehnuteľnosti vedené na LV č. 5758.

2. Dátum vyžiadania posudku:

písomne zo dňa 20.7.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

12.08.2015 deň miestneho šetrenia

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

17.08.2015 - dátum podania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka zo dňa 20.07.2015, zadávateľ : ProAuctio,s.r.o.,Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5758, k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 17.08.2015, aktualizovaný dňa 14.08.2015
- Informatívna katastrálna mapa vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 17.08.2015
- Zameranie a preverenie skutkového stavu, do rozsahu prístupnosti stavby
- Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. 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

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

- v zmysle záväznej objednávky zo dňa 20.07.2015, objednávateľ :
ProAuctio, s.r.o., Horná 2, Banská Bystrica, IČO : 45408441

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

- prevod vlastníckych práv formou dobrovoľnej dražby

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. 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.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2015 (= 2,263, USI Žilina).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 5758 v k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:Pozemky

Parc.č. 687/89,	zastavané plochy a nádvoría	výmera: 19 m ²
Parc.č. 3097/1,	zastavané plochy a nádvoría	výmera: 346 m ²
Parc.č. 3097/3,	zastavané plochy a nádvoría	výmera: 103 m ²
Parc.č. 3097/4,	zastavané plochy a nádvoría	výmera: 85 m ²

Stavba

Garáž súp.č. 4912 na p.č. 687/89

B. Vlastníci:**B. Vlastníci:**

1 - Oravský Igor r. Oravský a Tatiana r. Trajtelová,
Spoluvlastnícky podiel : 1/1

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2100/2015

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2255/2015

POZNÁMKY :

- Upovedenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. JUDr. Eleonóry Noskovej, Robotnícka 4, 97401 Banská Bystrica, č.Ex 201/08 zo dňa 16.10.2008 na nehnuteľnosti: parcely KN č.687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavbu - garáž s.č.4912 na parcele KN č.687/89.
- Upovedenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 201/08 zo dňa 24.7.2009 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica)

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti a predajom spoluvlastníckeho podielu č. Ex 201/08 zo dňa 29.7.2009 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (JUDr. Eleonóra Nosková, Robotnícka 4, Banská Bystrica), zapísané 4.8.2009.
- Upovedomenie o začatí exekúcie JUDr. Júlie Kubjatkovej, M.R.Štefánika 11, Brezno, č.EX 352/09 zo dňa 17.9.2009 na parcely CKN č.687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č.4912 na parcele CKN č.687/89.
- Exekučný príkaz predajom nehnuteľností č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. CKN č. 687/89. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno).
- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).
- Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. Ex 752/2014 zo dňa 23.6.2014 na nehnuteľnosti: parc. C KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavba-garáž s.č. 4912 na parc. C KN č. 687/89. (Mgr. Juraj Gallo, Jilemnického 12, Martin).
- Začatie výkonu záložného práva v prospech Depositum s.r.o., M. Rázusa 1329/28, Banská Bystrica, IČO: 46 736 611, spôsob realizácie predajom zálohu na dražbe

Titul nadobudnutia :

KÚP.ZML.-V 1855/02 ZO DŇA 21.8.2002 (ČZ 29/03)

Kúpna zmluva V 202/2006 zo dňa 30.1.2006 - čz 167/06

C. Tarchy:

- Záložné právo zo Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti ZZ2 k ÚZ č.196/20002/05HU podľa V 334/06 v prospech OTP Banka Slovensko, a.s., Štúrova 5, Bratislava, IČO:31318916 na zabezpečenie úveru na par.C-KN č.687/89,3097/1,3097/2 a stavby: garáž s.č.4912 na par.C-KN č.687/89- č.z.319/06 , 717/06
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č.Ex 201/08 zo dňa 11.11 .2008 na nehnuteľnosti: parcely KN č.687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavbu - garáž s.č.4912 na parcele KN č.687/89. (JUDr.Eleonóra Noskovej, Robotnícka 4, 97401 Banská Bystrica,) Rozhodnutie Daňového úradu v Brezne o zriadení záložného práva č. 652/320/45240/08/Pot zo dňa 11.11.2008 na nehnuteľnosti: parc. KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. KN č. 687/89.
- Rozhodnutie Daňového úradu v Brezne o zriadení záložného práva č. 652/320/5831/09/Pot zo dňa 26.2.2009 na nehnuteľnosti: parc. C-KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. KN č. 687/89.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č. EX 352/09 zo dňa 30.12.2010 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (JUDr. Júlia Kubjatková, Nám. M. R. Štefánika 11, Brezno)- zapísané 11.1.2011
- Exekučný príkaz- JUDr. Vladimír Klinec, Hollého 1/417, Prievidza- na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 272/11 zo dňa 23.11.2011 na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 687/89 a rod. dom s.č. 4912 na par. C-KN č. 687/89, zapísané 30.11.2011- Z 3349/11.
- Exekučný príkaz č. EX 324/12 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti zo dňa 3.7.2012: garáž s.č. 4912 na parc.C-KN č. 687/89 a parc.C-KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4. (Súdny exekútor Mgr. Eva Uhaľová, Nám.SNP 6/11, Zvolen), zapísané 11.7.2012.
- Exekučný príkaz- JUDr. Rastislav Horský, Priemyselná 6, Bratislava- zriadením exekučného záložného práva č. EX 143/12 zo dňa 18.12.2012 na nehnuteľnosti: par. C-KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na par. C-KN č. 687/89, zapísané 8.1.2013- Z 12/13.

- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 2131/12 zo dňa 11.2.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Mgr. Eva Uhalová, Nám. SNP 6/11, Zvolen)- zapísané 14.1.2013
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 4444/12-19 zo dňa 24.4.2013 na parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. Zapísané 7.5.2013. (JUDr. Ladislav Kováč, PhD., Južná trieda 93, 040 01 Košice)
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX 2933/12 zo dňa 20.5.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr. Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen), zapísané 29.5.2013.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 5691/2012 zo dňa 16.5.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Mgr. Stanislav Polák, Moyzesova 5, Nitra)- zapísané 31.5.2013
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1054/13 zo dňa 30.10.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr.Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané do KN dňa 11.11.2013, Z 3433/13.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 1447/13 zo dňa 12.12.2013 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr.Pavel Mika, Krupinská cesta 5, Zvolen) zapísané 13.1.2014- Z 30/14.
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 752/2014 zo dňa 12.8.2014 na nehnuteľnosti: parc. C- KN č. 687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a garáž s.č. 4912 na parc. C- KN č. 687/89. (Súdny exekútor Mgr. JUr aj Gallo, Jilemnického 12, Martin) zapísané 25.8.2014- Z 2921/14.
- Exekučný príkaz zriadením exekučného záložného práva č.Ex 31785/14 zo dňa 20.2 .2015 na nehnuteľnosti: parcely KN č.687/89, 3097/1, 3097/3, 3097/4 a stavbu - garáž s.č.4912 na parcele KN č.687/89. (JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, Bratislava) Zapísané 3.3.2015

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.08.2015 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti, stavba bola sprístupnená čiastočne nájomníkmi stavby
- Zameranie vonkajších rozmerov stavby vykonané dňa 12.08.2015
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 12.08.2015

d) Technická dokumentácia:

- Vlastník nehnuteľnosti nepredložil žiadne doklady ku stavbe (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, projekt stavby), miestnym šetrením bol zistený stav nehnuteľnosti, použité materiály, dostupné informácie k realizovanej zástavbe garáží v danej lokalite, stanovisko mesta k veku stavby. Pre absenciu podkladov porovnanie skutkového stavu s technickou dokumentáciou nevykonávam. Predpokladaným rokom začiatku užívania stavby aplikujem rok 2001.
- Stavba na liste vlastníctva vedená ako garáž, jedná sa o radovú zástavbu garáží, hodnotená garáž je situovaná v strednej časti líniovej zástavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

- Pozemky vedené polohopisne a popisne v evidencii príslušného katastrálneho úradu, pozemky v zastavanom území obce.
- Stavba vedená polohopisne a popisne príslušným katastrálnym úradom. Hranice skutkového stavu, t.j. prienik stavebnej konštrukcie so zemským

povrchom, sú identické s geometrickou informáciou na katastrálnej mape. Rozdiely neboli zistené

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

Stavby:

Garáž súp.č. 4912 na p.č. 687/89

Pozemky:

parc. C-KN č. 687/89

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

- Pozemky p.č. 3097/1, 3097/3, 3097/4

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.1.1 Garáž súp.č. 4912 na p.č. 687/89

Charakter územia stavby :

Objekt je situovaný v obci Brezno, na jej okrajovej časti vjazdom od Valaskej do Brezna, osadené po pravej strane príjazdu do obce v radovej zástavbe garáží na sídlisku, v blízkosti situované bytové domy, v dostupnosti cca 300 m benzínová čerpacia stanica, Hypermarket Tesco, do centra autom od miesta situovanej garáže autom do 10 min.

Stavebnotechnické prevedenie stavby:

Jedná sa murovanú garáž v radovej zástavbe. Základové konštrukcie betónové pásové, stenové konštrukcie murované, pultová strecha, krytina strechy z pozinkovaného plechu, podlahová konštrukcia betónová mazanina, vráta výklopné oceľové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2001	3,15*6,00	18,9	18/18,9=0,952

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
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	

	4.2 trámčekové s pohľadom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4745

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks)	535
	Spolu	535

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,263$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(4745 + 535 * 0,952)/30,1260$	174,41

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2001	14	66	80	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$174,41 \text{ EUR/m}^2 * 18,90 \text{ m}^2 * 2,263 * 1,02$	7 608,83
Technická hodnota	82,50% z 7 608,83	6 277,28

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Objekt je situovaný v obci Brezno, na jej okrajovej časti vjazdom od Valaskej do Brezna, osadené po pravej strane príjazdu do obce v radovej zástavbe garáží na sídlisku, v blízkosti situované bytové domy, v dostupnosti cca 300 m benzínová čerpacia stanica, Hypermarket Tesco, do centra autom od miesta situovanej garáže autom do 10 min.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Stavba slúži na účely odstavenia a parkovania osobného motorového vozidla, iný druh využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

K nehnuteľnostiam evidované obmedzenia s nakladaním s majetkom (záložné právo v prospech banky, exekučné tituly a poznámky) - k výške a druhu obmedzenia znalec nie je oprávnený sa vyjadrovať. Vecné bremená nie sú evidované na stavbe ani na prilahlých pozemkoch.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	13	18,2000
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	8	16,8000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,7000

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,2000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.	III.	0,700	10	7,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,700	9	6,3000
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,6000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,700	7	4,9000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,700	7	4,9000
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	10	14,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	8	0,5600
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,6000
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,700	8	5,6000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,070	7	0,4900
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,2800
19	Názor znalca				
	výborná nehnuteľnosť	I.	2,100	20	42,0000
Spolu				180	219,03

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 219,03 / 180$	1,217
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 6\,277,28 \text{ EUR} * 1,217$	7 639,45 EUR

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 List vlastníctva č. 5758**

Stavba postavená na pozemku parc.č. 687/89. Jedná sa o upravený pozemok, nachádzajúci sa v obytnej zóne na sídlisku na ulici Laca Novomeského, pozemok rovinatý, prístup ku pozemku bez obmedzenia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
687/89	zastavaná plocha a nádvorie	19	19,00	1/1	19,00 m ²

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,4400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ EUR/m}^2 * 1,4400$	14,34 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 14,34 \text{ EUR/m}^2$	272,46 EUR

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty :

Garáž súp.č. 4912 na KN-C parc.č. 687/89, v katastrálnom území Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, nehnuteľnosti vedené na LV č. 5758.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 17.08.2015, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou : 7 639,45 EUR

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 272,46 EUR

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Garáž	7 639,45
Pozemky	
List vlastníctva č. 5758 - parc. č. 687/89 (19 m ²)	272,46
Spolu VŠH	7 911,91
Zaokrúhlená VŠH spolu	7 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **7 900,00 EUR**

Slovom: **Sedemtisícdeväťsto EUR**

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5758, k. ú. Brezno, obec Brezno, okr. Brezno, vytvorený cez verejne prístupný katastrálny portál dňa 17.08.2015, aktualizovaný dňa 14.08.2015
- Informatívna katastrálna mapa vytvorená cez verejne prístupný katastrálny portál GKÚ Bratislava dňa 17.08.2015
- Stanovisko mesta Brezno k veku stavby
- Schéma - rozmerový náčrt
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod číslom 913374 zo dňa 8.12.1997 pre odbor Stavebníctvo, odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913374(60335).

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslom 080-2015 znaleckého denníka.