

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 21.07.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 62/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty Polyfunkčného domu, časť A "Penzión" č.súp. 420 na parc.č. 1533/28 v k.ú. Vyšné Ružbachy, obec Vyšné Ružbachy, okres Stará Ľubovňa, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1533/27 a 1533/28.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 33 /z toho 17 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Banskej Bystrici dňa 17.08.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Polyfunkčného domu, časť A "Penzión" č.súp. 420 na parc.č. 1533/28 v k.ú. Vyšné Ružbachy, obec Vyšné Ružbachy, okres Stará Ľubovňa, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1533/27 a 1533/28.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 21.07.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 12.08.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.08.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 21.07.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1409, k.ú. Vyšné Ružbachy - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 31.07.2015.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vyšné Ružbachy vydaná katastrálnym odborom Okresného úradu Stará Ľubovňa zo dňa 05.08.2014.
- Rozhodnutie č.561/2007 o povolení užívať stavbu vydané Obcou Vyšné Ružbachy zo dňa 04.04.2008 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby v rozsahu pôdorysov podlaží a rezu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.50 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 obstarávaného 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. 1409, k.ú. Vyšné Ružbachy

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1533/27, ostatné plochy o výmere 80 m²

parc.č. 1533/28, zastavané plochy a nádvoria o výmere 347 m²

Stavby

polyfunkčný dom časť A "Penzión" súp.č.420 na parc.č. 1533/28

B. Vlastníci:

- Jozef Pereksta rod. Pereksta, Amurská 8, Košice, PSČ 040 12, SR, dát.nar. 04.08.1972, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Záložné právo v prospech Július Kuchár rod. Kuchár /21.09.1958/, Pod Skalkou 1, 974 11 Banská Bystrica, podľa zmluvy V 611/13 zo dňa 24.07.2013 - 114/13

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie, obhliadka, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 12.08.2015 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby, vek bol stanovený podľa predloženého kolaudačného rozhodnutia.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená stavba a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 1409 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Stará Ľubovňa pre k.ú. Vyšné Ružbachy, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Prístup k hodnotenému objektu je po pozemku p.č. 1533/9, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka hodnotenej stavby, cez pozemok nie je zriadené právo prechodu v prospech vlastníka stavby.

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

Pozemky

- parc.č. 1533/27, ostatné plochy o výmere 80 m²
- parc.č. 1533/28, zastavané plochy a nádvoria o výmere 347 m²

Stavby

- polyfunkčný dom časť A "Penzión" súp.č.420 na parc.č. 1533/28

- prípojka vody
- kanalizácia
- elektrická NN prípojka
- prípojka zemného plynu

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Polyfunkčný dom, časť A - penzión č.súp. 420 na p.č. 1533/28

POPIS STAVBY

Hodnotená stavba je budova penziónu, ktorá má jedno čiastočné podzemné, dve nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Dispozične sa v podzemnom podlaží nachádzajú plynová kotolňa a sklad lyží, v prízemí objektu sú tri samostatné časti prístupné z verandy budovy, v každej časti je spoločenská miestnosť, skladové priestory a tri izby s kúpeľňou a WC, pôvodne plánované spoločné kuchyne nie sú zariadené. Zo spoločenských miestností vedú schodiská na poschodie, kde sú v každej z troch častí štyri izby so sociálnym zariadením, tieto izby majú mezonetový charakter, t.j. vnútornými schodiskami sú prístupné spálňové priestory v podkrovnom podlaží.

Konštrukčne je stavba postavená z drevených nosných konštrukcií obojstranne obitých drevenými obkladmi s tepelnou izoláciou v strede konštrukcií, podzemné podlažie je železobetónové monolitické. Základy objektu sú betónové pásové, stropy nad suterénom železobetónové monolitické, nad nadzemnými podlažiami drevené trámové prevažne s viditeľnými trámami, na sedlovej streche je krytina z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné povrchy stien sú s drevenými obkladmi s nátermi, schodiská sú drevené, okná drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené rámové s výplňou osadené v drevených zárubniach. Vnútorné zariadenie predmetu sú v štandardnom vyhotovení zodpovedajúcom veku stavby, každá izba má sociálne zariadenie so sprchovým kútom, umývadlom a WC, batérie sú nerezové pákové, vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynová kotolňa umiestnená v suteréne objektu a panelové ocelové radiátory. Stavba je napojená na prípojky elektroinštalácie, vody, kanalizácie aj zemného plynu z verejných rozvodov.

Podľa predložených podkladov bola stavba skolaudovaná v roku 2008, v súčasnom období sa nevyužíva, stavebná údržba objektu je zanedbaná, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby vzhľadom na jej konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav na 60 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : 25,50*11,60*0,30	88,74
Os : 4,65*11,60*2,85	153,73
Ov : 25,50*11,60*4,30	1 271,94
Ot : 25,50*11,60*3,20/2	473,28
Od /veranda/ : 25,50*2,00*2,75+25,50*2,00*1,20/2	170,85
Obstavaný priestor stavby celkom	2 158,54

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre spoločnú rekreáciu

KS:

1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 1,029 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	4,65*11,60	53,94		2,85	2,85
Nadzemné	1	25,50*11,60	295,8	Repr.	2,90	2,9
Nadzemné	2	25,50*11,60	295,8	Repr.	2,60	2,6

Priemerná zastavaná plocha: $(295,8 + 295,8) / 2 = 295,80 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(53,94 * 2,85 + 295,8 * 2,9 + 295,8 * 2,6) / (53,94 + 295,8 + 295,8) = 2,76 \text{ m}$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 295,8) = 1,0011$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,76) = 1,0609$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,13
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	14,26
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	7,61
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	7,13
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,57
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,19
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,40	2,80	3,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,40	1,20	1,43
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,57
11	Dvere	4,00	1,20	4,80	5,71
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,13
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,57
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,95
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,13
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,57
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,57
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,59
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,38
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,10	4,40	5,23
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,76
	Spolu	100,00		84,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 84,10 / 100 = 0,8410$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,263$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
 $VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,263 * 0,8410 * 1,0011 * 1,0609 * 1,029 * 0,95$
 $VH = 185,2236 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Polyfunkčný dom, časť A - penzión č.súp. 420 na p.č. 1533/28	2008	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$185,2236 \text{ €/m}^3 * 2158,54 \text{ m}^3$	399 812,55
Technická hodnota	88,33 % z 399 812,55 €	353 154,43

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 60,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,263$
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 [%]
Vodovodná prípojka	2008	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$60 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,263 * 0,95$	5 351,84
Technická hodnota	86,00 % z 5 351,84 €	4 602,58

2.2.2 Kanalizácia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	65,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,263$
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 [%]
Kanalizácia	2008	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$65 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,263 * 0,95$	3 965,83
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 3\,965,83 \text{ €}$	3 410,61

2.2.3 Elektrická NN prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.k) kábová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	52,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	2008	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,263 * 0,95$	1 780,85
Technická hodnota	86,00 % z 1 780,85 €	1 531,53

2.2.4 Prípojka plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	52,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,263$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2008	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,263 * 0,95$	1 577,39
Technická hodnota	86,00 % z 1 577,39 €	1 356,56

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Polyfunkčný dom, časť A - penzión č.súp. 420 na p.č. 1533/28	399 812,55	353 154,43
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	5 351,84	4 602,58
Kanalizácia	3 965,83	3 410,61
Elektrická NN prípojka	1 780,85	1 531,53
Prípojka plynu	1 577,39	1 356,56
Celkom:	412 488,46	364 055,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Vyšné Ružbachy, okres Stará Ľubovňa, v Prešovskom kraji. Obec Vyšné Ružbachy je kúpeľnou obcou, má 1403 obyvateľov, leží v regióne Zamagurie, asi 15 km od okresného

mesta Stará Ľubovňa, v obci sa nachádzajú prírodné liečivé minerálne pramene, ktoré sú vhodné na liečenie srdcovo-cievnych a nervových chorôb, okolie obce poskytuje v zimnom období dobré podmienky pre lyžovanie. V hodnotenom mieste je prevažne individuálna bytová a rekreačná výstavba, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca veľkosti obce, z inžinierskych sietí je objekt napojený na vodovod, kanalizáciu, elektroinštaláciu aj zemný plyn z verejných rozvodov, je prístupný po verejnej cestnej komunikácii, v poslednom úseku po súkromných pozemkoch. 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 charakter objektu /v súčasnom období sa nevyužíva/, prebytok obdobných nehnuteľností na miestnom trhu a reálnu 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 0,35.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je penzión, t.j. stavba určené na spoločné ubytovanie a rekreáciu, v súčasnom období sa nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné právo v prospech Július Kuchár je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

Prístup k hodnotenému objektu je po pozemku p.č. 1533/9, ktorý nie je vo vlastníctve vlastníka hodnotenej stavby, cez pozemok nie je zriadené právo prechodu v prospech vlastníka stavby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				

	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,700	8	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	89,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 89,93 / 180$	0,5
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 364\,055,71 \text{ €} * 0,500$	182 027,86 €

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 ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1533/27	ostatná plocha	80	80,00	1/1	80,00
1533/28	zastavané plochy a nádvoría	347	347,00	1/1	347,00
Spolu výmera					427,00

Obec:

Vyšné Ružbachy

Východisková hodnota:

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

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	0,90
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	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	2,7540
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,7540$	21,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 427,00 \text{ m}^2 * 21,95 \text{ €/m}^2$	9 372,65 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1533/27	1 756,00
parcela č. 1533/28	7 616,65
Spolu	9 372,65

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty Polyfunkčného domu, časť A "Penzión" č.súp. 420 na parc.č. 1533/28 v k.ú. Vyšné Ružbachy, obec Vyšné Ružbachy, okres Stará Ľubovňa, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1533/27 a 1533/28.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Polyfunkčný dom, časť A - penzión č.súp. 420 na p.č. 1533/28	801 77	2 158,54	295,80	1+2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1533/27	80,00
Pozemky	1533/28	347,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 182 027,86 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 9 372,65 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Polyfunkčný dom, časť A - penzión č.súp. 420 na p.č. 1533/28	176 577,22
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	2 301,29
Kanalizácia	1 705,31
Elektrická NN prípojka	765,77
Prípojka plynu	678,28
Spolu stavby	182 027,86
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1533/27 (80 m ²)	1 756,00
Pozemky - parc. č. 1533/28 (347 m ²)	7 616,65

Spolu pozemky (427,00 m ²)	9 372,65
Spolu VŠH	191 400,51
Zaokrúhlená VŠH spolu	191 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **191 000,00 €**

Slovom: **Jedenstodeväťdesiatjedentisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 17.8.2015

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 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia