

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292
E-mail : pastierovicreality@gmail.com

Zadávateľ:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 11.04.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 43/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 255 na parc.č. 758/12 v k.ú. Turová, obec Turová, okres Zvolen včítane pozemkov KN-C parc.č. 758/8, 758/9, 758/10, 758/11, 758/12 a pozemku KN-E parc.č. 555/5.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 29 /z toho 14 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 18.04.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 255 na parc.č. 758/12 v k.ú. Turová, obec Turová, okres Zvolen včítane pozemkov KN-C parc.č. 758/8, 758/9, 758/10, 758/11, 758/12 a pozemku KN-E parc.č. 555/5.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 11.04.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 14.04.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 18.04.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.04.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.582, k.ú. Turová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.04.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Turová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.04.2016.
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. SÚ 4327/2011-Če-rozh. vydané Obcou Turová zo dňa 18.01.2012 - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia novostavby rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží a bočného pohľadu vypracovaná Ing. Jánom Slúkom v 03/2012 /bez vyznačeného overenia v stavebnom konaní/.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.02 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.582, k.ú. Turová

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 758/8, trvalé trávne porasty o výmere 1297 m²

parc.č. 758/9, trvalé trávne porasty o výmere 233 m²

parc.č. 758/10, ostatné plochy o výmere 767 m²

parc.č. 758/11, ostatné plochy o výmere 152 m²

parc.č. 702/12, zastavané plochy a nádvoria o výmere 81 m²

Pozemky registra E

parc.č. 555/5, trvalé trávne porasty o výmere 14 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 255 na parc.č. 758/12

B. Vlastníci:

- Vladimír Mach rod. Mach, T.G.Masaryka 645/14, Zvolen, Slovensko, dát.nar. 02.07.1967, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech spoločnosti EURO CASH, s.r.o. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 14.04.2016 za účasti zástupcu realitnej kancelárie WIN REAL, s.r.o.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia rodinného domu je v súlade so zisteným skutkovým stavom.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 582 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Turová, ako aj geometricky v katastrálnej mape. K hodnoteným pozemkom nie je priamy prístup z verejnej komunikácie, k rodinnému domu sa prechádza cez pozemky v inom súkromnom vlastníctve, na tento prechod nemá vlastník nehnuteľnosti zaevidované právo prechodu a prejazdu v KN na listoch vlastníctva.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 758/8, trvalé trávne porasty o výmere 1297 m²
- parc.č. 758/9, trvalé trávne porasty o výmere 233 m²
- parc.č. 758/10, ostatné plochy o výmere 767 m²

- parc.č. 758/11, ostatné plochy o výmere 152 m²
- parc.č. 702/12, zastavané plochy a nádvoría o výmere 81 m²

Pozemky registra E

- parc.č. 555/5, trvalé trávne porasty o výmere 14 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 255 na parc.č. 758/12

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. 255 na parc.č. 758/12

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803 6, KS 1110, ktorý má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, nie je podpivničený. Dom bol skolaudovaný v roku 2012, stále však nie je stavebne dokončený a nevyužíva sa. Dispozične sú v prízemí domu plánované vstupné zádverie, denná miestnosť s kuchynským kútom a kúpeľňa s WC, v súčasnosti deliace konštrukcie nie sú vyhotovené a celé prízemie tvorí jedna miestnosť. V podkroví sú dve izby.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie sú z pórobetónových tvárnic YTONG v hrúbke 30 cm, deliace konštrukcie v prízemí nie sú, v podkroví je sadrokartónová priečka, stropy sú drevené trámové, zatiaľ s viditeľnými trámami, strecha je sedlová, krytina z plechových šablón, klampiarske konštrukcie, t.j. zatiaľ len strešné žľaby sú z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové, vchodové dvere plastové, vnútorné dvere nie sú, podlahy v prízemí sú betónové, v podkroví z drevených dosiek, fasádne povrchové úpravy zatiaľ nie sú vyhotovené, vnútorné povrchy tvoria vápenné hladké stierky, v prízemí len čiastočné. Schodisko do podkrovia je zatiaľ provízorne drevené, zo zariaďovacích predmetov je v dome osadená len jedna pec na tuhé palivo, vnútorné inštaláčne rozvody nie sú vyhotovené. Dom nemá žiadne prípojky inžinierskych sietí.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov a vek od roku 2012.

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	2012	12,50*6,50	81,25	120/81,25=1,477
1. Podkrovie	2012	12,50*6,50	81,25	120/81,25=1,477

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	0,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	60	240,0
7	Stropy			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	60	33,0
14.	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	0	0,0
17	Dvere			
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570	40	228,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
	Spolu	6125		4226,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	0,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0

36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.2 bm)	176	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	0,0
	Spolu	881		20,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.2 sadrokartónové	240	100	240,0
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	80	456,0
14.	Fasádne omietky			
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60	0	0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	90	166,5
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
	Spolu	2795		2312,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0		0,0
--	--------------	----------	--	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6125 + 881 * 1,477) / 30,1260$	$(4226 + 20 * 1,477) / 30,1260$	246,51	141,26
1. Podkrovie	$(2795 + 0 * 1,477) / 30,1260$	$(2312,5 + 0 * 1,477) / 30,1260$	92,78	76,76

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2012	4	76	80	5,00	95,00
1. Podkrovie	2012	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2012		
Východisková hodnota	$246,51 \text{ €/m}^2 * 81,25 \text{ m}^2 * 2,302 * 0,95$	43 801,28
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$141,26 \text{ €/m}^2 * 81,25 \text{ m}^2 * 2,302 * 0,95$	25 099,87
Technická hodnota	95,00% z 25 099,87	23 844,88
1. Podkrovie z roku 2012		
Východisková hodnota	$92,78 \text{ €/m}^2 * 81,25 \text{ m}^2 * 2,302 * 0,95$	16 485,67
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$76,76 \text{ €/m}^2 * 81,25 \text{ m}^2 * 2,302 * 0,95$	13 639,15
Technická hodnota	95,00% z 13 639,15	12 957,19

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	43 801,28	25 099,87	23 844,88
1. podkrovné podlažie	16 485,67	13 639,15	12 957,19
Spolu	60 286,95	38 739,02	36 802,07

Dokončenosť stavby: $(38 739,02 \text{ €} / 60 286,95 \text{ €}) * 100 \% = 64,26\%$

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

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v k.ú. Turová, obec Turová, okres Zvolen, konkrétne mimo zastavaného územia obce, v lokalite s názvom Bieňská dolina, t.j. v prírodnom prostredí na rozhraní katastrov Turová a Kováčová, asi 1 km od diaľničnej cestnej komunikácie Banská Bystrica - Žiar nad Hronom. Obec Turová má 416 obyvateľov /údaj k 31.12.2014/, leží cca 5 km západne od okresného mesta Zvolen, v obci je základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb, prímestská hromadná doprava je autobusová. Hodnotený rodinný dom sa nachádza na samote, bez okolitej zástavby, bez možnosti bezprostredného napojenia na inžinierske siete, bez možnosti priameho prístupu z verejnej komunikácie. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, dom leží v tichej okrajovej časti obce, v blízkosti lesa. Vzhľadom na uvedené polohové

charakteristiky a na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,50.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom bol pôvodne skolaudovaný ako Objekt na výcvik psov pre nevidiacich, slabozrakých a telesne postihnutých osôb, na tento účel sa nevyužíval a rozhodnutím príslušného stavebného úradu bol zmenený účel stavby na Rodinný dom. Stavba nie je dokončená a nevyužíva sa.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech spoločnosti EURO CASH, s.r.o.

Stavba napriek vydanému kolaudačnému rozhodnutiu stavebne nie je dokončená, je bez možnosti bezprostredného napojenia na inžinierske siete a bez možnosti priameho prístupu z verejnej komunikácie, pôvodne plánovaný vlastný zdroj vody /studňa/ a kanalizácia ani žumpa nie sú vybudované, zatiaľ nebola realizovaná ani prípojka elektrickej energie, verejný rozvod je vo vzdialenosti cca 300 m.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

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 _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,050	30	1,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	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				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00

8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,050	7	0,35
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,050	7	0,35
13	Obč. vybav.(úradý,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	žiadna	V.	0,050	10	0,50
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				
	bez akéhokolvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	1,000	7	7,00
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	92,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 92,47 / 180$	0,514
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 36\,802,07 \text{ €} * 0,514$	18 916,26 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky registra C

POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v k.ú. Turová, okres Zvolen, ležia mimo zastavaného územia obce, od súvislej zástavby vo vzdialenosti väčšej ako 1 km. Aj keď časť pozemkov je charakterizovaná ako trvalé trávne porasty mimo zastavaného územia obce, tak na poľnohospodársku produkciu sa nevyužívajú, pozemky hodnotím v zmysle ich skutočného využívania ako príahle plochy /záhrady/ ku skolaudovanej stavbe rodinného domu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
758/8	trvalý tráv. porast	1297	1297,00	1/1	1297,00
758/9	trvalý tráv. porast	233	233,00	1/1	233,00
758/10	ostatná plocha	767	767,00	1/1	767,00
758/11	ostatná plocha	152	152,00	1/1	152,00
758/12	zastavané plochy a nádvoría	81	81,00	1/1	81,00
Spolu výmera					2 530,00

Obec:

Turová

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 - 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
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 diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7344
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7344$	2,44 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{POZ}} = M * V\check{S}_{H_{MJ}} = 2\,530,00 \text{ m}^2 * 2,44 \text{ €/m}^2$	6 173,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 758/8	3 164,68
parcela č. 758/9	568,52
parcela č. 758/10	1 871,48
parcela č. 758/11	370,88
parcela č. 758/12	197,64
Spolu	6 173,20

3.2.1.1.2 Pozemky registra E

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
555/5	trvalý tráv. porast	14	14,00	1/1	14,00

Obec:

Turová

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. poľnohospodárske oblasti značne vzdialené od obcí	0,80
k _V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
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	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
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 diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,7344
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7344$	2,44 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 14,00 \text{ m}^2 * 2,44 \text{ €/m}^2$	34,16 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 255 na parc.č. 758/12 v k.ú. Turová, obec Turová, okres Zvolen včítane pozemkov KN-C parc.č. 758/8, 758/9, 758/10, 758/11, 758/12 a pozemku KN-E parc.č. 555/5.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 255 na parc.č. 758/12	803 6	81,25	1+1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky registra C	758/8	1 297,00
Pozemky registra C	758/9	233,00
Pozemky registra C	758/10	767,00
Pozemky registra C	758/11	152,00
Pozemky registra C	758/12	81,00
Pozemky registra E	555/5	14,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 18 916,26 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 6 207,36 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 255 na parc.č. 758/12	18 916,26
Pozemky	
Pozemky registra C - parc. č. 758/8 (1 297 m ²)	3 164,68
Pozemky registra C - parc. č. 758/9 (233 m ²)	568,52
Pozemky registra C - parc. č. 758/10 (767 m ²)	1 871,48
Pozemky registra C - parc. č. 758/11 (152 m ²)	370,88
Pozemky registra C - parc. č. 758/12 (81 m ²)	197,64

Pozemky registra E - parc. č. 555/5 (14 m ²)	34,16
Spolu pozemky (2 544,00 m²)	6 207,36
Spolu VŠH	25 123,62
Zaokrúhlená VŠH spolu	25 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 25 100,00 €

Slovom: Dvadsaťpäťtisícsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 18.4.2016

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