

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/:

Ústna objednávka zo dňa 02.05.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 52/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 232 na parc.č. 526/1 a garáže č.súp. 232 na parc.č. 526/2 v k.ú. Šíd, obec Šíd, okres Lučenec, včítane pozemkov parc.č. 526/1, 526/2, 526/3 a 527.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 28 /z toho 12 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 09.05.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 232 na parc.č. 526/1 a garáže č.súp. 232 na parc.č. 526/2 v k.ú. Šíd, obec Šíd, okres Lučenec, včítane pozemkov parc.č. 526/1, 526/2, 526/3 a 527.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 02.05.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 02.05.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 09.05.2019

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

Žiadne.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 39, k.ú. Šíd - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 06.05.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šíd - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 06.05.2017.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.01 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:

Nie sú žiadne.

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. 39, k.ú. Šíd

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 526/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 269 m²

parc.č. 526/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m²

parc.č. 526/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m²

parc.č. 527, záhrady o výmere 998 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 232 na parc.č. 526/1

garáž č.súp. 232 na parc.č. 526/2

B. Vlastníci:

Mária Kulik rod. Kun, 986 01, Šíd, č.232, SR, dát.nar. 31.07.1963, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Gemeris, s.r.o. Banská Bystrica a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 02.05.2017, znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená vlastníkom, rodinný dom je zdevastovaný a bol voľne prístupný cez rozbité dvere, obhliadka a kontrolné zameranie boli vykonané znalcom.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ani doklad o veku, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením stavby, vek domu bol stanovený podľa výpovedí svedkov 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 evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 39 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Šíd, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 526/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 269 m²
- parc.č. 526/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 46 m²
- parc.č. 526/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 104 m²
- parc.č. 527, záhrady o výmere 998 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 232 na parc.č. 526/1

- garáž č.súp. 232 na parc.č. 526/2

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. 232

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.súp. 232 na parc.č. 526/1 v k.ú. Šíd, okres Lučenec je samostatne stojaca murovaná stavba s plochou strechou, ktorá má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničená, každé podlažie je prístupné samostatným vchodom, poschodie po vonkajšom schodisku. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol dom postavený cca v roku 1960. V súčasnom období sa dom nevyužíva, je zdevastovaný najmä v interiérovej časti, prípojky energií sú odpojené, merače energií zdemontované, zo zariadení predmetov zostali len vaňa na poschodí domu, ostatné zariadenia boli zničené a rozkradnuté, pri tvorbe RU hodnotím len konštrukcie, ktoré v dome zostali.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie sú murované z plných pálených tehál v priemernej hrúbke 45 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, strecha plochá, s miernymi pultovými spádmi, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky brizolitové. Podlahy sú zničené, okná sú prevažne drevené dvojité, dvere sú zdemontované. Prípojky a vnútorné rozvody inžinierskych sú nefunkčné a zničené, merače zdemontované.

Dispozícia jednotlivých podlaží je zakreslená v prílohách posudku, účel jednotlivých miestností je vzhľadom na ich technický stav neidentifikovateľný.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1960 a s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav životnosť stavby na 60 rokov.

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	1960	9,05*10,10-1,50*5,20+1,50*0,40	84,21	120/84,21=1,425
2. NP	1960	9,05*10,10-1,50*5,20+1,50*0,40	84,21	120/84,21=1,425

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	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	0	960,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	30	280,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	0	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.4 z pozinkovaného plechu	365	30	255,5
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	20	44,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	30	14,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	20	208
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	0,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	30	238,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	90	15,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	0,0
	Spolu	5840		4839,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	100	0,0
	Spolu	170		0,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	0	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	30	280,0

7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	0	1040,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	30	14,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	20	208
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	0,0
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340	30	238,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120	100	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	90	15,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	0,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	0,0
	Spolu	4125		3245,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	30	0	30,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	50	40,0
	40.4 vane (1 ks)	15	50	7,5
	Spolu	150		77,5

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(5840 + 170 * 1,425)/30,1260$	$(4839,5 + 0 * 1,425)/30,1260$	201,89	160,64
2. NP	$(4125 + 150 * 1,425)/30,1260$	$(3245 + 77,5 * 1,425)/30,1260$	144,02	111,38

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	57	3	60	95,00	5,00
2. NP	1960	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	201,89 €/m ² *84,21 m ² *2,320*0,95	37 470,55
Východisková hodnota poškodeného podlažia	160,64 €/m ² *84,21 m ² *2,320*0,95	29 814,60
Technická hodnota	5,00% z 29 814,60	1 490,73
2. NP z roku 1960		
Východisková hodnota	144,02 €/m ² *84,21 m ² *2,320*0,95	26 729,94
Východisková hodnota poškodeného podlažia	111,38 €/m ² *84,21 m ² *2,320*0,95	20 672,00
Technická hodnota	5,00% z 20 672,00	1 033,60

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	37 470,55	29 814,60	1 490,73
2. nadzemné podlažie	26 729,94	20 672,00	1 033,60
Spolu	64 200,49	50 486,60	2 524,33

Miera poškodenia stavby: $(13\,713,89\text{€} / 64\,200,49\text{€}) * 100\% = 21,36\%$

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž č.súp. 232 na parc.č. 526/2****POPIS STAVBY**

Hodnotená stavba garáže, ktorá bola postavená na parc.č. 526/2 je čiastočne zbúraná a zdevastovaná, vzhľadom na zistený technický stav je nevyužiteľná a nevyhnutná je jej asanácia. Pôvodne išlo o jednopodlažnú murovanú stavbu s plochou strechou s miernym pultovým spádom, vonkajšie omietky brizolitové, vnútorné vápenné štukové hladké, podlahy betónové. Vzhľadom k uvedenému technickému stavu stanovujeme opotrebenie objektu ako maximálne, tým je hodnota stavby nulová.

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	1960	46,00	46	18/46=0,391

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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 podhľadom	360
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3470 + 0 * 0,391)/30,1260$	115,18

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	57	-1	56	101,79	-1,79

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$115,18 \text{ €/m}^2 * 46,00 \text{ m}^2 * 2,320 * 0,95$	11 677,41
Technická hodnota	-1,79% z 11 677,41	0,00

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 232	50 486,60	2 524,33
Garáž č.súp. 232 na parc.č. 526/2	11 677,41	0,00
Celkom:	62 164,01	2 524,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Šíd, okres Lučenec, konkrétne v okrajovej obytnej časti obce. Obec Šíd má cca 1280 obyvateľov a leží asi 20 km juhovýchodne od okresného mesta Lučenec, asi 3 km východne od mesta Fil'akovo. V obci je základná občianska vybavenosť, t.j. obecný úrad, kostol, základné obchody a služby, reštaurácia, materská a základná škola. Dom je prístupný z uličnej cestnej komunikácie, pôvodne bol napojený na základné inžinierske siete, rodinný dom sa v súčasnom období nevyužíva, je zdevastovaný a funkčnosť inžinierskych sietí nebolo možné overiť, merania sú zdemontované a prípojky vypnuté. 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 výrazne nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu, jeho charakter a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje nad 15%. Pre výpočet hodnoty nehnuteľnosti stanovujem vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,25.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je stavba rodinného domu, ktorý sa v súčasnom období nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

Technickým rizikom je súčasný stavebnotechnický stav nehnuteľnosti, rodinný dom je zdevastovaný, nevyužíva sa, vnútorné zariadenia sú zdemontované, energie odpojené, dom vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu, prípadne asanáciu.

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/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,138	13	1,79
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,250	30	7,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,138	8	1,10
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	7	5,25
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,50
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,500	10	5,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,138	9	1,24
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,750	6	4,50
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,750	6	4,50
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,138	7	0,97
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,138	7	0,97
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,138	10	1,38
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,138	8	1,10
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	9	4,50
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,250	8	2,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,138	7	0,97
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,025	4	0,10
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,025	20	0,50
	Spolu			180	46,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 46,12 / 180$	0,256
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,524,33 \text{ €} * 0,256$	646,23 €

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]
526/1	zastavané plochy a nádvoría	269	269,00	1/1	269,00
526/2	zastavané plochy a nádvoría	46	46,00	1/1	46,00
526/3	zastavané plochy a nádvoría	104	104,00	1/1	104,00
527	záhrada	998	998,00	1/1	998,00
Spolu výmera					1 417,00

Obec:

Šíd

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 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
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	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	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	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,6460
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6460$	2,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,417,00 \text{ m}^2 * 2,14 \text{ €/m}^2$	3 032,38 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 526/1	575,66
parcels č. 526/2	98,44
parcels č. 526/3	222,56
parcels č. 527	2 135,72
Spolu	3 032,38

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 232 na parc.č. 526/1 a garáže č.súp. 232 na parc.č. 526/2 v k.ú. Šíd, obec Šíd, okres Lučenec, včítane pozemkov parc.č. 526/1, 526/2, 526/3 a 527.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 232	803 6	84,21	2
Garáž č.súp. 232 na parc.č. 526/2	812 6	46,00	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	526/1	269,00
Pozemky	526/2	46,00
Pozemky	526/3	104,00
Pozemky	527	998,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 646,23 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 3 032,38 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferencie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 232	646,23
Garáž č.súp. 232 na parc.č. 526/2	0,00
Spolu stavby	646,23
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 526/1 (269 m ²)	575,66
Pozemky - parc. č. 526/2 (46 m ²)	98,44

Pozemky - parc. č. 526/3 (104 m ²)	222,56
Pozemky - parc. č. 527 (998 m ²)	2 135,72
Spolu pozemky (1 417,00 m²)	3 032,38
Spolu VŠH	3 678,61
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 680,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 3 680,00 €
Slovom: Tritisícšesťstoosemdesiat Eur

V Banskej Bystrici dňa 9.5.2017

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Technická dokumentácia
- 4.5 Fotodokumentácia