

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 27.04.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 70/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty č.súp. 114 na parc.č. 1113/6 v k.ú. Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1113/1, 1113/5, 1113/6 a 1113/7.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 29 /z toho 13 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 12.06.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty č.súp. 114 na parc.č. 1113/6 v k.ú. Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1113/1, 1113/5, 1113/6 a 1113/7.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 27.04.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 02.06.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 12.06.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 27.04.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.45, k.ú. Vyšná Boca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.06.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vyšná Boca - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.06.2017.
- Schematické pôdorysy podlaží chaty.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Kontrolné zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- 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 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 diferenciácie 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 komerčný 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. 45, k.ú. Vyšná Boca

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1113/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2867 m²

parc.č. 1113/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1111 m²

parc.č. 1113/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m²

parc.č. 1113/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 86 m²

Stavby

rekreačná chata č.súp. 114 na parc.č. 1113/6

B. Vlastníci:

- ISTROENERGO GROUP, a.s., Rozmarínová 4, Levice, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia chaty boli vykonané dňa 02.06.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby.

Znalcovi nebol predložený písomný doklad o veku stavby, vek bol zistený podľa ústnych výpovedí zástupcu vlastníka nehnuteľnosti a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade čiastočne. Hodnotené nehnuteľnosti sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 45 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš pre k.ú. Vyšná Boca, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Určitý nesúlad spočíva v tom, že chata je svojou časťou postavená na cudzom pozemku, konkrétne na parc.č. 1787/4.

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

Pozemky

- parc.č. 1113/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2867 m²
- parc.č. 1113/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1111 m²
- parc.č. 1113/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 118 m²
- parc.č. 1113/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 86 m²

Stavby

- rekreačná chata č.súp. 114 na parc.č. 1113/6
- vodovodná prípojka
- kanalizácia

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

Nie sú žiadne.

Prípojka elektrickej energie má odberné miesto, t.j. merač umiestnený priamo na stavbe chaty, v tomto prípade vychádzam zo všeobecne platného pravidla, že prípojky po odberné miesto vlastní dodávateľia energií a prípojku preto nehodnotím.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Rekreačná chata č.súp. 114 na p.č. 1113/6

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rekreačná chata č.súp. 114 na parc.č. 113/6 v k.ú. Vyšná Boca, ktorá má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, nie je podpivničená. Dispozične sa v prízemí chaty nachádzajú vstupné zavesenie, chodba, sklad, spoločenská miestnosť s kuchynským kútom, tri izby a spoločné sociálne zariadenie, t.j. sprchový kút, 2xWC a umývadlo. Každá z troch izieb má aj vlastné umývadlo s prietokovým ohrievačom vody a vlastné schodisko do podkrovného spálňového priestoru, tak isto spoločenská miestnosť má schodisko na galériu, t.j. nad časť miestnosti. Konštrukčne ide o prevažne vyhotovenú drevenú zrubovú stavbu, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, nadzemné obvodové konštrukcie sú zo zrubovej drevenej konštrukcie priemernej hrúbky do 16 cm, uložené sú na podmurovke z kamenného muriva, deliace konštrukcie sú prevažne drevené v časti chodby a sociálnych miestností murované, v podkroví drevené. Stropy sú drevené trámové, v prízemí s viditeľnými trámami, v podkroví s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, krytina z plechových šablón /vymenená pred cca 3 rokmi/, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútorne aj vonkajšie povrchy tvoria prevažne nátery dreva, na murovaných častiach sú vápenné hladké omietky alebo keramické obklady v sociálnych miestnostiach. Podlahy sú povlakové z PVC, v kúpeľni a WC sú keramické dlažby, okná sú drevené dvojité s doskovým ostením, vnútorné dvere drevené rámové s výplňou. Chata je napojená na elektroinštaláciu, prípojku vody aj kanalizácie z verejných rozvodov, prípojku plynu nemá. Vykurovanie v chate je lokálne elektrické /akumulačné pece a olejové radiátory/, na ohrev TUV slúži elektrický bojler a malé prietokové ohrievače vody /4 ks/. V prízemnom podlaží je v spoločenskej miestnosti kuchynská linka s nerezovým dvojdrezom, obýčajnou batériou, prietokovým ohrievačom vody, elektrickým sporákom, v miestnosti je aj krb s uzatvoreným ohniskom. V sociálnych priestoroch sú 2 ks WC, umývadlo, sprchový kút a elektrický bojler. V každej z troch izieb je umývadlo s obýčajnou batériou a prietokovým ohrievačom vody. V podkrovnom podlaží sa inštalácie rozvody vody a kanalizácie nenachádzajú. Znalci nebol predložený písomný doklad o vek stavby, vek bol zistený podľa ústnych výpovedí zástupcu vlastníka nehnuteľnosti a odborným odhadom znalca, podľa týchto zistení bola rekreačná chata skolaudovaná a daná do užívania v roku 1974. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1. NP	1974	14,53*9,14	132,8	80/132,8=0,602
1. Podkrovie	1974	14,53*7,04	102,29	80/102,29=0,782

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.4.c drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	585
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	600
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	590
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	55
14.	Fasádne omietky	
	14.5 nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	100
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	15.8 mäkké drevo bez podstupníc	205
16	Dvere	
	16.4 rámové s výplňou	350
17	Okná	
	17.3 dvojité drevené s doskové ostením s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	340
19	Okenice a vonkajšie rolety	
	19.1 drevené	90
21	Podlahy miestností	
	21.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
25	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	100
26	Rozvod vody	
	26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60
	Spolu	6805

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	29.1 liatinové a kameninové potrubie (5 ks)	125

30	Zdroj teplej vody	
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	70
	30.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (4 ks)	160
31	Zdroj vykurovania	
	31.2.a lokálne elektrické konvertory (4 ks)	220
32	Vybavenie kuchyne	
	32.1 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	70
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
33	Vnútorne vybavenie	
	33.5 umývadlo (4 ks)	60
	33.9 samostatná sprcha (1 ks)	80
34	Vodovodné batérie	
	34.1 pákové nerezové (1 ks)	25
	34.2 ostatné (5 ks)	100
35	Záchod	
	35.2 splachovací bez umývadla (2 ks)	60
36	Vnútorne obklady	
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	36.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	36.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
38	Kozub	
	38.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	400
	Spolu	1560

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.4.c drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
14.	Fasádne omietky	
	14.5 nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	50
17	Okná	
	17.3 dvojité drevené s doskové ostením s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	340
19	Okenice a vonkajšie rolety	
	19.1 drevené	90
21	Podlahy miestností	
	21.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	130
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
	Spolu	3710

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

31	Zdroj vykurovania	
	31.2.a lokálne elektrické konvertory (3 ks)	165
	Spolu	165

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6805 + 1560 * 0,602)/30,1260$	257,06
1. Podkrovie	$(3710 + 165 * 0,782)/30,1260$	127,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1974	43	37	80	53,75	46,25
1. Podkrovie	1974	43	37	80	53,75	46,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1974		
Východisková hodnota	$257,06 \text{ €/m}^2 * 132,80 \text{ m}^2 * 2,350 * 0,95$	76 212,12
Technická hodnota	$46,25\% \text{ z } 76\,212,12$	35 248,11
1. Podkrovie z roku 1974		
Východisková hodnota	$127,43 \text{ €/m}^2 * 102,29 \text{ m}^2 * 2,350 * 0,95$	29 100,22
Technická hodnota	$46,25\% \text{ z } 29\,100,22$	13 458,85

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	76 212,12	35 248,11
1. podkrovné podlažie	29 100,22	13 458,85
Spolu	105 312,34	48 706,96

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Vodovodná prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 18,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
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	1974	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	2 374,53
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 2\,374,53 \text{ €}$	672,70

2.2.2 Prípojka kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 19,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,350$
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 kanalizácie	1974	43	17	60	71,67	28,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,350 * 0,95$	1 492,67
Technická hodnota	$28,33 \% \text{ z } 1\,492,67 \text{ €}$	422,87

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačná chata č.súp. 114 na p.č. 1113/6	105 312,34	48 706,96
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 374,53	672,70
Prípojka kanalizácie	1 492,67	422,87
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 867,20	1 095,57
Celkom:	109 179,54	49 802,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území obce Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš. Obec Vyšná Boca má asi 104 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/, je to horská obec, ktorá sa nachádza v južnej časti horného Liptova, v hornej časti Bocianskej doliny, na styku Ďumbierskych a Kráľovohoľských Tatier. Obcou preteká riečka Boca, popri ktorej vedie Cesta I/72, spájajúca Liptov s Horehroním cez horský priechod Čertovica, obec leží v chránenej oblasti NAPANTu, od okresného mesta Liptovský Mikuláš je vzdialená cca 29 km juhovýchodným smerom. Z inžinierskych sietí je hodnotená chata napojená na rozvod elektrickej energie, vody aj kanalizácie z miestnych rozvodov, prípojku zemného plynu nemá. Objekt je prístupný po vedľajšej cestnej komunikácii, v hodnotenom mieste sa nachádza občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb primeraná veľkosti obce, t.j. obecný úrad, obchod s potravinami, reštaurácia, kostol, v blízkom okolí sú najmä rekreačné chaty. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu chaty, jej charakter a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Poloha hodnotenej nehnuteľnosti je pre individuálnu rekreáciu vhodná a bez nadmerných rizík spojených s jej užívaním. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujeme priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Chata č.súp. 114 v k.ú. Vyšná Boca je stavba určená na individuálnu rekreáciu, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva. Stavby rekreačnej chaty je svojou časťou postavená na cudzom pozemku, konkrétne na parc.č. 1787/4.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

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 v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	9	4,05
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
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.	0,248	10	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,900	8	7,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	Spolu			180	105,51

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 105,51 / 180$	0,586
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} = 49\,802,53 \text{ €} * 0,586$	29 184,28 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky****POPIS**

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Vyšná Boca, konkrétne v rekreačnej chatovej oblasti, ktorá leží v prírodnom prostredí. V zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú hodnotu pozemkov vo výške 50% zo základnej ceny platnej pre mesto Liptovský Mikuláš, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v hodnotenej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1113/5	zastavané plochy a nádvoria	1111	1111,00	1/1	1111,00
1113/6	zastavané plochy a nádvoria	118	118,00	1/1	118,00
1113/7	zastavané plochy a nádvoria	89	89,00	1/1	89,00
Spolu výmera					1 318,00

Obec:

Vyšná Boca

Východisková hodnota: $VH_M = 50,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 8,30 \text{ €/m}^2$

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	0,90
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	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1934
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 8,30 \text{ €/m}^2 * 1,1934$	9,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,318,00 \text{ m}^2 * 9,91 \text{ €/m}^2$	13 061,38 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1113/5	11 010,01
parcelsa č. 1113/6	1 169,38
parcelsa č. 1113/7	881,99
Spolu	13 061,38

3.2.1.1.2 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1113/1	zastavané plochy a nádvoria	2867	2867,00	1/1	2867,00

Obec:

Ábelová

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 50,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 8,30 \text{ €/m}^2$

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	0,90
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	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy	0,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,20$	0,2387
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 8,30 \text{ €/m}^2 * 0,2387$	1,98 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,867,00 \text{ m}^2 * 1,98 \text{ €/m}^2$	5 676,66 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty č.súp. 114 na parc.č. 1113/6 v k.ú. Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1113/1, 1113/5, 1113/6 a 1113/7.

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. 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.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rekreačná chata č.súp. 114 na p.č. 1113/6	803 8	132,80	1+1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1113/5	1 111,00
Pozemky	1113/6	118,00
Pozemky	1113/7	89,00
Pozemky	1113/1	2 867,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 29 184,28 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 18 738,04 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rekreačná chata č.súp. 114 na p.č. 1113/6	28 542,28
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	394,20
Prípojka kanalizácie	247,80
Spolu za Vonkajšie úpravy	642,00
Spolu stavby	29 184,28

Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1113/5 (1 111 m ²)	11 010,01
Pozemky - parc. č. 1113/6 (118 m ²)	1 169,38
Pozemky - parc. č. 1113/7 (89 m ²)	881,99
Pozemky - parc. č. 1113/1 (2 867 m ²)	5 676,66
Spolu pozemky (4 185,00 m²)	18 738,04
Spolu VŠH	47 922,32
Zaokrúhlená VŠH spolu	47 900,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 47 900,00 €

Slovom: Štyridsaťsedemtisícdeväťsto Eur

V Banská Bystrica dňa 12.6.2017

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 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia