

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 02.06.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 76/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 614 na parc.č. 705 v k.ú. Nálepkovo, obec Nálepkovo, okres Gelnica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 699, 701 a 705.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 27 /z toho 13 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 16.06.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 614 na parc.č. 705 v k.ú. Nálepko, obec Nálepko, okres Gelnica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 699, 701 a 705.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 02.06.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 13.06.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 16.06.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.06.2017.
- Potvrdenie o veku stavby rodinného domu vydané Obcou Nálepko zo dňa 11.07.2007 - kópia.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2245, k.ú. Nálepko - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.06.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nálepko - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.06.2017.
- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- 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 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 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. 2245, k.ú. Nálepko

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 699, trvalé trávne porasty o výmere 740 m²

parc.č. 701, zastavané plochy a nádvoría o výmere 381 m²

parc.č. 705, zastavané plochy a nádvoría o výmere 194 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 614 na parc.č. 705

B. Vlastníci:

- Zoltán Mako rod. Mako a Iveta Maková rod. Micová, Nálepko 474/21, Nálepko, PSČ 053 33, SR, dát.nar. 28.01.1972 a 27.10.1979, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Exekučné záložné právo v prospech JUDr.Petra Molnára je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 13.06.2017, obhliadka a kontrolné zameranie boli vykonané znalcom bez účasti vlastníkov nehnuteľnosti.

Pri obhliadke bolo zistené, že hodnotený dom sa nevyužíva, je zdevastovaný, bez vykonávanej údržby. Prípojky inžinierskych sietí, t.j. voda, kanalizácia aj elektrická energia sú vedené do domu priamo z verejnej komunikácie s meraním odberov v dome, preto domové prípojky v tomto posudku nehodnotím. Vzhľadom na stavebnotechnický stav domu nebolo pri miestnom šetrení možné overiť funkčnosť prípojok inžinierskych sietí.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia rodinného domu, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením stavby, vek domu bol stanovený podľa predložených podkladov, predchádzajúcich znaleckých dokazovaní 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 čiastočne. Hodnotený rodinný dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2245 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Gelnica pre k.ú. Nálepko, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Nesúlad spočíva v tom, že v katastrálnej mape je na parc.č. 701 zakreslená murovaná stavba bývalej hospodárskej budovy, táto sa v skutkovom stave už nenachádza, bola zbúraná.

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

Pozemky

- parc.č. 699, trvalé trávne porasty o výmere 740 m²
- parc.č. 701, zastavané plochy a nádvoría o výmere 381 m²
- parc.č. 705, zastavané plochy a nádvoría o výmere 194 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 614 na parc.č. 705
- plot murovaný na parc.č. 705

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. 614 na p.č. 705****POPIS STAVBY**

Rodinný dom č.súp. 614 na parc.č. 705 v k.ú. Nálepkovo, okres Gelnica je murovaná stavba, ktorá má jedno čiastočné podzemné a jedno nadzemné podlažie, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa predložených podkladov a zistení pri miestnom šetrení bol pôvodný dom postavený cca v roku 1900, v rokoch 2009 - 2012 bol zrekonštruovaný. V súčasnom období sa dom nevyužíva, je zdevastovaný najmä v interiérovej časti, prípojky energií sú odpojené, elektromer zdemontovaný, zo zariadení zostali len vaňa v kúpeľni, elektrický bojler vo WC a murovaná kachľová pec v jednej z izieb, ostatné zariadenia boli zdemontované, zničené a rozkradnuté, chýbajú aj podlahy v izbách, poškodené sú podlahy v ostatných miestnostiach, chýbajú vnútorné dvere, pri tvorbe RU hodnotím len konštrukcie, ktoré v dome zostali.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, v podzemnom podlaží je jedna miestnosť kamennej klenbovej pivnice, základy domu sú betónové pásové, zvislé obvodové konštrukcie sú murované kamenné v priemernej hrúbke nad 60 cm, deliace konštrukcie sú murované, stropy nad pivnicou klenbové, nad prízemím drevené trámové s rovnými podhl'admi, v jednej z izieb zdemontované. Strecha je z väznicovým valbovým krovom, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, vonkajšie omietky vápenocementové hladké. Okná sú plastové, vnútorné dvere chýbajú, podlahy v izbách /pôvodne plávajúce laminátové/ sú zdemontované. Dom je napojený na prípojky elektroinštalácie, vody a kanalizácie z verejných rozvodov, elektromer je zdemontovaný.

Dispozícia jednotlivých podlaží je zakreslená v prílohách posudku, v prízemí domu sú vstupná chodba, kuchyňa, tri izby, kúpeľňa, WC a schodisko do suterénu. V kuchyni nie je žiadne zariadenie, v kúpeľni je rohová vaňa s keramickým obkladom a páková nerezová batéria, steny sú s keramickými obkladmi, vo WC je elektrický bojler, steny sú s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1900 a životnosť stavby na 150 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. PP	1900	1,2*(5,70*3,60)	24,62	120/24,62=4,874
1. NP	1900	12,58*9,26+5,48*4,84	143,01	120/143,01=0,839

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.b v priemernej hĺbke 2 m a viac bez zvislej izolácie	780	0	780,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	0	870,0
7	Stropy			
	7.3 klenbové	650	0	650,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	0	180,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	0	50,0
	Spolu	2530		2530,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	Základy			
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	425	0	425,0
4	Murivo			
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870	0	870,0
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	20	320,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	20	608,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	10	162
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	90	13,5
18	Okná			

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	90	35,5
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	40	90,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0
	Spolu	5445		4694,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	0	50,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.b lokálne - akumulačné kachle (1 ks)	65	0	65,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	0	115,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	15,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	240,0
	Spolu	660		660,0

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 nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(2530 + 0 * 4,874)/30,1260$	$(2530 + 0 * 4,874)/30,1260$	83,98	83,98
1. NP	$(5445 + 660 * 0,839)/30,1260$	$(4694 + 660 * 0,839)/30,1260$	199,12	174,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1900	117	33	150	78,00	22,00
1. NP	1900	117	33	150	78,00	22,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1900		
Východisková hodnota	83,98 €/m ² *24,62 m ² *2,350*0,95	4 615,89
Technická hodnota	22,00% z 4 615,89	1 015,50
1. NP z roku 1900		
Východisková hodnota	199,12 €/m ² *143,01 m ² *2,350*0,95	63 573,01
Východisková hodnota poškodeného podlažia	174,19 €/m ² *143,01 m ² *2,350*0,95	55 613,61
Technická hodnota	22,00% z 55 613,61	12 234,99

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	4 615,89	4 615,89	1 015,50
1. nadzemné podlažie	63 573,01	55 613,61	12 234,99
Spolu	68 188,90	60 229,50	13 250,49

Miera poškodenia stavby: (7 959,40€ / 68 188,90€) * 100 % = 11,67%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot murovaný na parc.č. 705****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	8,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	16,00m ²	940	31,20 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 8,00 m
Pohľadová plocha výplne: 8,00*2,00 = 16,00 m²
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 [%]
Plot murovaný na parc.č. 705	1960	57	23	80	71,25	28,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 16,00\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,350 * 0,95$	1 817,79
Technická hodnota	28,75 % z 1 817,79 €	522,61

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 614 na p.č. 705	60 229,50	13 250,49
Plot murovaný na parc.č. 705	1 817,79	522,61
Celkom:	62 047,29	13 773,10

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obci Nálepkovo, okres Gelnica, konkrétne v okrajovej obytnej časti obce. Obec Nálepkovo má 3351 obyvateľov /údaj k 31.12.2016/ a leží asi 20 km východne od okresného mesta Gelnica. 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, je napojený na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu a kanalizáciu. 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 a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na veľkosť obce, polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. v súčasnosti sa nezamestnanosť pohybuje nad 10%. 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 0,50.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

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

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti, exekučné záložné právo je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

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 v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
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				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,275	6	1,65
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				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,275	7	1,93
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
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	88,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 88,15 / 180$	0,49
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 13\,773,10 \text{ €} * 0,490$	6 748,82 €

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]
699	trvalý tráv. porast	740	740,00	1/1	740,00
701	zastavané plochy a nádvoria	381	381,00	1/1	381,00
705	zastavané plochy a nádvoria	194	194,00	1/1	194,00
Spolu výmera					1 315,00

Obec:

Nálepково

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,10
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 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	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4586
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,4586$	4,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,315,00 \text{ m}^2 * 4,84 \text{ €/m}^2$	6 364,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 699	3 581,60
parcelsa č. 701	1 844,04
parcelsa č. 705	938,96
Spolu	6 364,60

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 614 na parc.č. 705 v k.ú. Nálepko, obec Nálepko, okres Gelnica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 699, 701 a 705.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 614 na p.č. 705	803 6	143,01	1+1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	699	740,00
Pozemky	701	381,00
Pozemky	705	194,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 6 748,82 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 6 364,60 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 614 na p.č. 705	6 492,74
Plot murovaný na parc.č. 705	256,08
Spolu stavby	6 748,82
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 699 (740 m ²)	3 581,60
Pozemky - parc. č. 701 (381 m ²)	1 844,04
Pozemky - parc. č. 705 (194 m ²)	938,96
Spolu pozemky (1 315,00 m²)	6 364,60
Spolu VŠH	13 113,42
Zaokrúhlená VŠH spolu	13 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 13 100,00 €

Slovom: Trinásťtisícsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 16.6.2017

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 Potvrdenie o veku stavby
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia