

Znalec:

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 17.10.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 182/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 739 na parc.č. 1276 v k.ú. Filákov, obec Filákov, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1275/1 a 1276.

Počet strán /z toho príloh/: 28 /z toho 11 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 739 na parc.č. 1276 v k.ú. Fil'akovo, obec Fil'akovo, okres Lučenec, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1275/1 a 1276.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

07.11.2018

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

12.11.2018

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Záväzná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.08.2018.
- Technická dokumentácia rodinného domu.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 178, k.ú. Fil'akovo - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.11.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Fil'akovo - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.11.2018.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Cenové indexy stavebných prác.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 16.71 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciácie

Tento 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. 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 všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá 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.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 178, k.ú. Fil'akovo

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 1275/1, záhrada o výmere 304 m²

parc.č. 1276, zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 739 na parc.č. 1276

B. Vlastníci:

- Koloman Horvát, 1.mája 739/35, Fil'akovo, PSČ 986 01, SR, dát.nar. 20.08.1955, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Exekučné záložné právo je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a kontrolné zameranie stavby boli vykonané dňa 07.11.2018 za účasti vlastníka nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia stavby je v súlade so zisteným skutkovým stavom, znalcovi nebol predložený písomný doklad o veku domu, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení z ústnych informácií vlastníka.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým nie je v súlade čiastočne. Rodinný dom aj pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 78 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Fil'akovo, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Určitý nesúlad spočíva v tom, že dom je v katastrálnej mape zakreslený nepresne.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 1275/1, záhrada o výmere 304 m²
- parc.č. 1276, zastavané plochy a nádvoria o výmere 278 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 739 na parc.č. 1276
- plot uličný na parc.č. 1276
- vodovodná prípojka na parc.č. 1276
- vodomerná šachta na parc.č. 1276
- kanalizácia na parc.č. 1276
- prípojka plynu na parc.č. 1276
- spevnené plochy betónové na parc.č. 1276

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.súp. 739 na p.č. 1276

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je prízemný murovaný rodinný dom s dvomi bytovými jednotkami /JKSO 803.7/, v súčasnom období sa dom nevyužíva na trvalé bývanie, časť vnútorných konštrukcií je zdemontovaná, prípadne nefunkčná /kuchynské linky, zadná kúpeľňa, kotolňa/. Dispozične sa v prednej časti domu nachádza dvojizbový byt so vstupnou chodbou, kuchyňou, špajzou, kúpeľňou s WC, kotolňou a dvomi izbami. V zadnej časti domu je jednoizbový byt so samostatným vchodom z dvora domu, v byte je kuchyňa, špajza, kúpeľňa s WC a jedna izba. Podkrovie domu zatiaľ nie je obytne, bola však začatá rekonštrukčná príprava na možné budúce využívanie. Znalcovi neboli predložené písomné doklady o veku stavby, prípadne o veku rekonštrukcií, podľa zistení pri miestnom šetrení bol pôvodný dom daný do užívania cca v roku 1955 a rekonštrukcia domu v roku 1986.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy domu sú betónové pásové, obvodové konštrukcie murované zo zmiešaných murív, prevažujúcim materiálom je pravdepodobne plná pálená tehla v hrúbke obvodových múrov 40 - 50 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú prízemím železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, krytina je škridlová pálená, nad strednou časťou plechová, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú prevažne brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú v prednej časti domu vymenené za plastové, v zadnej časti drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Podlahy v izbách prednej časti domu sú vymenené za plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby a cementový poter. Vykurovanie je riešené ako ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol /pôvodný kotol na tuhé palivo je zdemontovaný/ a ocelové panelové radiátory, na ohrev TUV slúžil zásobníkový elektrický ohrievač /bojler/ umiestnený v kotolni. Dom je napojený na všetky základné inžinierske siete, t.j. prípojky vody, kanalizácie, elektroinštalácie aj zemného plynu.

Zo zariadení predmetov sa v prednom byte zariadenie kuchyne nenachádza, je tu len plynový sporák, nástenná nerezová batéria a keramické obklady steny, v kúpeľni predného bytu je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, WC, umývadlo je zdemontované, steny kúpeľne sú s keramickými obkladmi. V kotolni je plynový kotol a elektrický bojler. Zadný byt je zdevastovaný, dlhodobo nevyužívaný, v kuchyni je pôvodná linka so smaltovaný drezom, obýčajnou batériou a elektrický sporák, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom a WC.

Pre výpočet opotrebenie nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1955 a životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1955	6,20*12,10+4,70*5,65+8,95*4,55	142,3	120/142,3=0,843

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	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7190

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65

35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.2 bm)	121
37	Vnútročné vybavenie	
	37.2 vaňa ocelová smaltovaná (2 ks)	60
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (2 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50
40	Vnútročné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (2 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1176

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,458$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,98$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7190 + 1176 * 0,843)/30,1260$	271,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1955	63	37	100	63,00	37,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$271,57 \text{ €/m}^2 * 142,30 \text{ m}^2 * 2,458 * 0,98$	93 088,20
Technická hodnota	$37,00\% \text{ z } 93 088,20$	34 442,63

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na parc.č. 1276

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	6,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	6,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	7,20m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 6,00 m
Pohľadová plocha výplne: 6,00*1,20 = 7,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na parc.č. 1276	1986	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(6,00m * 53,98 €/m + 7,20m^2 * 11,62 €/m^2 + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,458 * 0,98$	1 892,83
Technická hodnota	36,00 % z 1 892,83 €	681,42

2.2.2 Vodovodná prípojka na parc.č. 1276

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 navíťtaviacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č. 1276	1955	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,98$	1 708,06
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 1\,708,06 \text{ €}$	362,96

2.2.3 Vodomerná šachta na parc.č. 1276**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00 * 1,00 * 1,40 = 1,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č. 1276	1986	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 0,98$	857,49
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 857,49 \text{ €}$	514,49

2.2.4 Kanalizácia na parc.č. 1276

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: 12,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na parc.č. 1276	1955	63	17	80	78,75	21,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,98$	1 017,20
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 1\,017,20 \text{ €}$	216,16

2.2.5 Prípojka plynu na parc.č. 1276

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na parc.č. 1276	1986	32	18	50	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,98$	577,81
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 577,81 \text{ €}$	208,01

2.2.6 Spevnené plochy betónové na parc.č. 1276**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $23,00*1,20+12,00*2,00 = 51,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na parc.č. 1276	1986	32	48	80	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,98$	1 072,68
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1 072,68 \text{ €}$	643,61

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 739 na p.č. 1276	93 088,20	34 442,63
Plot uličný na parc.č. 1276	1 892,83	681,42
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na parc.č. 1276	1 708,06	362,96
Vodomerná šachta na parc.č. 1276	857,49	514,49
Kanalizácia na parc.č. 1276	1 017,20	216,16
Prípojka plynu na parc.č. 1276	577,81	208,01
Spevnené plochy betónové na parc.č. 1276	1 072,68	643,61
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 233,24	1 945,23
Celkom:	100 214,27	37 069,28

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený rodinný dom sa nachádza v obytnej zóne mesta Filakovo, okres Lučenec, v Banskobystrickom kraji, v regióne Novohrad, mesto má 10 654 obyvateľov /údaj k 31.12.2017/ a leží cca 16 km juhovýchodne od okresného mesta Lučenec. Dom je na ulici 1.mája č. 35, ide o obytnú časť mesta, ktorá je blízka širšiemu centru mesta, v danom mieste je občianska vybavenosť a služby zodpovedajúce veľkosti mesta, v blízkom okolí sa nachádzajú prevažne ďalšie rodinné domy, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Hodnotený dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, je napojený na všetky základné inžinierske siete, t.j. prípojky elektroinštalácie, vody, kanalizácie a plynu, na trhu s nehnuteľnosťami je v súčasnosti dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu a charakter domu. Životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovanej pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,50.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 739 v k.ú. Filakovo je stavba určená na individuálne bývanie, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení neboli zistené riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Na liste vlastníctva je zapísané exekučné záložné právo.

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				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
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				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,500	9	4,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
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				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	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				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	117,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 117,53 / 180$	0,653
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 37\,069,28 \text{ €} * 0,653$	24 206,24 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1275/1	záhrada	304	304,00	1/1	304,00
1276	zastavané plochy a nádvoría	278	278,00	1/1	278,00
Spolu výmera					582,00

Obec:

Fil'akovo

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,45 * 1,50 * 1,00$	2,6720
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,6720$	13,31 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 582,00 \text{ m}^2 * 13,31 \text{ €/m}^2$	7 746,42 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1275/1	$304,00 \text{ m}^2 * 13,31 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 046,24
parcela č. 1276	$278,00 \text{ m}^2 * 13,31 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 700,18
Spolu		7 746,42

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 739 na parc.č. 1276 v k.ú. Fil'akovo, obec Fil'akovo, okres Lučenec, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 1275/1 a 1276.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 739 na p.č. 1276	803 7	142,30	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1275/1	304,00
Pozemky	1276	278,00

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento 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.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 739 na p.č. 1276	22 491,04
Plot uličný na parc.č. 1276	444,97
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na parc.č. 1276	237,01
Vodomerná šachta na parc.č. 1276	335,96
Kanalizácia na parc.č. 1276	141,15
Prípojka plynu na parc.č. 1276	135,83
Spevnené plochy betónové na parc.č. 1276	420,28
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 270,24
Spolu stavby	24 206,24
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1275/1 (304 m ²)	4 046,24
Pozemky - parc. č. 1276 (278 m ²)	3 700,18
Spolu pozemky (582,00 m ²)	7 746,42
Všeobecná hodnota celkom	31 952,66
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	32 000,00

Slovom: Tridsaťdvatisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 12.11.2018

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