

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 18.10.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 154/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 111 na parc.č. 239/1 a stavby garáže na parc.č. 240 v k.ú. Orovnica, obec Orovnica, okres Žarnovica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 239/1, 240 a 241/1.

Počet strán /z toho príloh/: 49 /z toho 26 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 111 na parc.č. 239/1 a stavby garáže na parc.č. 240 v k.ú. Orovnica, obec Orovnica, okres Žarnovica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 239/1, 240 a 241/1.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

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

19.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

21.10.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 18.10.2019.
- Rozhodnutie č.Výst. 2718/1971 o povolení užívať stavbu rodinného domu vydané Okresným národným výborom Žiar nad Hronom, odborom výstavby zo dňa 21.07.1971 - kópia.
- Stavebné povolenie č.j. ÚP 2610/79-MJV na stavbu Garáž a hospodárske zariadenie vydané Okresným národným výborom, odborom územného plánovania Žiar nad Hronom zo dňa 01.10.1979 - kópia.
- Stavebné povolenie prot.č. 196/2005 SP-3/2005 vydané Obcou Orovnica zo dňa 12.07.2005 - kópia.
- Znalecký posudok č. 21/2011 znalca Ing.Heleny Netriovej vypracovaný dňa 12.12.2012 - originál.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 553, k.ú. Orovnica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.10.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Orovnica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.10.2019.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Cenové indexy stavebných prác.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 17.50 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 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.
- 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. 553, k.ú. Orovnica

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 239/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 703 m²

parc.č. 240, zastavané plochy a nádvoria o výmere 61 m²

parc.č. 241/1, záhrada o výmere 447 m²

Stavby

rodinný dom súp.č. 111 na parc.č. 239/1

garáž na parc.č. 240

B. Vlastníci:

- Ivan Horniak rod. Horniak a Helena Horniaková rod. Zaťková, Orovnica 111, Tekovská Breznica, PSČ 966 52, SR, dát.nar. 21.04.1966 a 09.07.1966, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

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 20.11.2018 za účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti, opakovaná obhliadka bola vykonaná znalcom dňa 19.10.2019.

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 stavieb, vek pre výpočet opotrebenia nehnuteľností bol stanovený podľa predložených podkladov vlastníka.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým je v súlade. Rodinný dom, garáž aj pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 553 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žarnovica pre k.ú. Orovnica, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 239/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 703 m²
- parc.č. 240, zastavané plochy a nádvoria o výmere 61 m²
- parc.č. 241/1, záhrada o výmere 447 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 111 na parc.č. 239/1
- garáž na parc.č. 240
- ploty na parc.č. 239/1, 241/1
- vodovodná prípojka na parc.č. 239/1

- vodomerná šachta na parc.č. 239/1
- kanalizácia na parc.č. 239/1
- žumpa na parc.č. 239/1
- elektrická NN prípojka na parc.č. 239/1
- vonkajšie schody na parc.č. 239/1

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. 111 na p.č. 239/1

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je murovaný rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno čiastočné podzemné, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Pôvodný dom bol postavený v roku 1971, prístavba a nadstavba podkrovia domu sú realizované postupne v zmysle vydaného stavebného povolenia z roku 2005, zatiaľ neboli skolaudované. Dispozične sa v suteréne nachádza chodba, kuchyňa a izba, suterén je prístupný samostatným vchodom z dvora domu. V prízemí sú chodba so schodiskom, chodba, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC a špajza. V podkroví sú chodba so schodiskom štyri izby a zatiaľ nezariadená kúpeľňa a kuchynský kút.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1 - 2 m so zvislou izoláciou, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie suterénu sú z monolitického železobetónu hrúbky 50 cm, nadzemné podlažia sú murované zo zmiešaných murív, prevažujúcim materiálom sú pórobetónové tvárnice v hrúbke obvodových murív 30-40 cm, dom bol v roku 2015 dodatočne zateplený, fasáda je zatiaľ bez povrchových malieb. Stropy nad suterénom a prízemím sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad podkrovím drevené trámové s rovnými podhl'admi, deliace konštrukcie sú murované, strecha je sedlová s malými polvalbami a strešným vikierom, krytina škridlová pálená typu TONDACH, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú silikátové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú vymenené za plastové /v roku 2006/, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené, v podkroví dyhované. Podlahy v suterénnom podlaží sú betónové s cementovým poterom a PVC povrchmi, v obytných miestnostiach prízemí a podkrovia plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, plávajúce podlahy sú aj na chodbe a v kuchyni prízemí, v chodbe podkrovia a v kúpeľni prízemí sú keramické dlažby. Vykurovanie je riešené ako lokálne, elektrickými konvektormi, na ohrev TUV slúži zásobníkový elektrický ohrievač /bojler/ a malý prietokový ohrievač v suteréne domu. Dom je napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prípojku plynu dom nemá.

Zo zariadení sa v suteréne nachádza sporák na tuhé palivo a smaltovaný drez s obyčajnou batériou a prietokovým ohrievačom TUV. V kuchyni prízemí je rohová linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 4,40 bm s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, elektrickým sporákom so sklokeramickou varnou doskou a digestorom, za linkou sú keramické obklady stien. V kúpeľni prízemí je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, sprchový kút, umývadlo, WC a elektrický bojler, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu na 100 rokov, vek pôvodnej časti domu od roku 1971 a vek prístavby a nadstavby od roku 2011.

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	1971	1,2*(4,19*4,30+4,17*3,90+1,95*3,35)	48,97	120/48,97=2,450
1. NP	1971	9,45*10,05+6,30*2,40	110,09	
1. NP	2011	2,40*3,75	9	
Spolu 1. NP			119,09	120/119,09=1,008
1. Podkrovie	1971	0	0	
1. Podkrovie	2011	11,85*10,05	119,09	
Spolu 1. Podkrovie			119,09	120/119,09=1,008

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
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
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
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	30
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)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	4765

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks)	25
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (2 ks)	70
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.8 drezové umývadlo ocelové smaltované (1 ks)	15
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
40	Vnútorné obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	185

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné 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.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
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.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
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
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
	Spolu	6590

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	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (4 ks)	140
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.4 bm)	242
37	Vnútorné vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	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	1462

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
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
25	Elektroinštalácia (bez rozvážačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3515

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania	
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (6 ks)	210
	Spolu	210

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4765 + 185 * 2,450)/30,1260$	173,21
1. NP	$(6590 + 1462 * 1,008)/30,1260$	267,67
1. Podkrovia	$(3515 + 210 * 1,008)/30,1260$	123,70

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1971	48	72	120	40,00	60,00
1. NP	1971	48	72	120	40,00	60,00
1. NP - prístavba	2011	8	72	80	10,00	90,00
1. Podkrovia	1971	48	72	120	40,00	60,00
1. Podkrovia - prístavba	2011	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1971		
Východisková hodnota	$173,21 \text{ €/m}^2 * 48,97 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	20 580,10
Technická hodnota	$60,00\% \text{ z } 20 580,10$	12 348,06

1. NP z roku 1971		
Východisková hodnota	267,67 €/m ² *110,09 m ² *2,554*0,95	71 497,70
Technická hodnota	60,00% z 71 497,70	42 898,62
1. NP - prístavba z roku 2011		
Východisková hodnota	267,67 €/m ² *9,00 m ² *2,554*0,95	5 845,03
Technická hodnota	90,00% z 5 845,03	5 260,53
1. Podkrovie z roku 1971		
Východisková hodnota	123,70 €/m ² *0,00 m ² *2,554*0,95	0,00
Technická hodnota	60,00% z 0,00	0,00
1. Podkrovie - prístavba z roku 2011		
Východisková hodnota	123,70 €/m ² *119,09 m ² *2,554*0,95	35 742,88
Technická hodnota	90,00% z 35 742,88	32 168,59

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	20 580,10	12 348,06
1. nadzemné podlažie	77 342,73	48 159,15
1. podkrovné podlažie	35 742,88	32 168,59
Spolu	133 665,71	92 675,80

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž na parc.č. 240****POPIS STAVBY**

Stavba garáže je postavená vo dvore domu na parc.č. 240, stavba má jedno nadzemné podlažie, plochú strechu, nie je podpivničená. Dispozične sa v budova nachádzajú garáž, sklad náradia a sklad ovocia a zeleniny. Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové, zvislé konštrukcie z pórobetónových tvárnic, strop železobetónový monolitický, strecha plochá, s miernym pultovým spádom, krytina živичná z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky nie sú vyhotovené, vnútorné sú vápenné hladké, podlahy betónové s cementovým poterom, garážové vráta plechové otváracie, okná zo sklobetónu, dvere drevené rámové s výplňou. Stavba má elektroinštalčné rozvody, ostatné vybavenie nemá. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1980 a životnosť na 70 rokov.

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	1980	5,50*3,95+1,00*0,30+4,70*6,90-4,70*0,75/2	52,69	18/52,69=0,342

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3810

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3810 + 295 * 0,342) / 30,1260$	129,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1980	39	31	70	55,71	44,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,82 \text{ €/m}^2 * 52,69 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$	16 596,42
Technická hodnota	44,29% z 16 596,42	7 350,55

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Ploty na p.č. 239/1, 241/1****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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	144,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	260,10m ²	380	12,61 €/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: $42,00 + 35,00 + 20,00 + 47,50 = 144,50 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $144,50 * 1,80 = 260,10 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Ploty na p.č. 239/1, 241/1	1971	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(144,50 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 260,10 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,554 * 0,95$	10 853,04
Technická hodnota	20,00 % z 10 853,04 €	2 170,61

2.3.2 Vodovodná prípojka na p.č. 239/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 23,70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 na p.č. 239/1	1971	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	3 397,87
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 3\,397,87 \text{ €}$	679,57

2.3.3 Vodomerná šachta na p.č. 239/1

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: $0,90*0,90*1,40 = 1,13 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Vodomerná šachta na p.č. 239/1	1971	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,13 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	697,14
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 697,14 \text{ €}$	278,86

2.3.4 Kanalizácia do žumpy na parc.č. 239/1**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: 24,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 239/1	1971	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	2 049,16
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 2 049,16 \text{ €}$	81,97

2.3.5 Žumpa na parc.č. 239/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $10,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Žumpa na parc.č. 239/1	1971	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,554 * 0,95$	2 617,49
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 2\,617,49 \text{ €}$	523,50

2.3.6 Elektrická NN prípojka na parc.č. 239/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.u) káblová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 21,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Elektrická NN prípojka na parc.č. 239/1	2005	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * (15,6 \text{ €/bm} + 0 * 9,36 \text{ €/bm}) * 2,554 * 0,95$	794,86
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 794,86 \text{ €}$	572,30

2.3.7 Vonkajšie schody na parc.č. 239/1**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $10 \cdot 1,40 = 14 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
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 [%]
Vonkajšie schody na parc.č. 239/1	1971	48	32	80	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm stupňa} \cdot 18,09 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,554 \cdot 0,95$	614,48
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 614,48 \text{ €}$	245,79

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 111 na p.č. 239/1	133 665,71	92 675,80
Garáž na parc.č. 240	16 596,42	7 350,55
Ploty na p.č. 239/1, 241/1	10 853,04	2 170,61
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 239/1	3 397,87	679,57
Vodomerná šachta na p.č. 239/1	697,14	278,86
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 239/1	2 049,16	81,97
Žumpa na parc.č. 239/1	2 617,49	523,50
Elektrická NN prípojka na parc.č. 239/1	794,86	572,30
Vonkajšie schody na parc.č. 239/1	614,48	245,79
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 171,00	2 381,99
Celkom:	171 286,17	104 578,95

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

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Orovnica, okres Žarnovica, v Banskobystrickom kraji. Obec má 558 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží asi 15 km juhozápadne od okresného mesta Žarnovica, vedľa cestnej komunikácie Zvolen - Nitra. Dom leží v okrajovej obytnej časti obce, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je dom napojený na elektroinštaláciu a vodu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy, prípojku plynu dom nemá. Dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, v obci je základná občianska vybavenosť, t.j. nachádza sa tu obecny úrad, kostol, obchod so základným spotrebným tovarom, prímestská hromadná doprava je autobusová. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste predpokladám dopyt a ponuku v rovnováhe,

možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 111 v k.ú. Orovnica je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva sú zapísané exekučné záložné práva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,800	30	24,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				

10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
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.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	102,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 102,74 / 180$	0,571
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 104\,578,95 \text{ €} * 0,571$	59 714,58 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
239/1	zastavané plochy a nádvoria	703,00	1/1	703,00
240	zastavané plochy a nádvoria	61,00	1/1	61,00
241/1	záhrada	447,00	1/1	447,00
Spolu výmera				1 211,00

Obec:

Orovnica

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,00

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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,70 * 1,00$	2,1481
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1481$	7,13 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 239/1	$703,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 012,39
parcelsa č. 240	$61,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	434,93
parcelsa č. 241/1	$447,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 187,11
Spolu		8 634,43

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 111 na parc.č. 239/1 a stavby garáže na parc.č. 240 v k.ú. Orovnica, obec Orovnica, okres Žarnovica, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 239/1, 240 a 241/1.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 111 na p.č. 239/1	803 6	119,09	3
Garáž na parc.č. 240	812 6	52,69	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	239/1	703,00
Pozemky	240	61,00
Pozemky	241/1	447,00

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. 111 na p.č. 239/1	52 917,88
Garáž na parc.č. 240	4 197,16
Ploty na p.č. 239/1, 241/1	1 239,42
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na p.č. 239/1	388,03
Vodomerná šachta na p.č. 239/1	159,23
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 239/1	46,80
Žumpa na parc.č. 239/1	298,92
Elektrická NN prípojka na parc.č. 239/1	326,78
Vonkajšie schody na parc.č. 239/1	140,35
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 360,12
Spolu stavby	59 714,58
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 239/1 (703 m ²)	5 012,39
Pozemky - parc. č. 240 (61 m ²)	434,93

Pozemky - parc. č. 241/1 (447 m ²)	3 187,11
Spolu pozemky (1 211,00 m ²)	8 634,43
Všeobecná hodnota celkom	68 349,01
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	68 300,00

Slovom: Šestdesiatosemtisícristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 21.10.2019

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Kolaudačné rozhodnutie
- 4.6 Stavebné povolenia na garáž
- 4.7 Stavebné povolenie na prestavbu domu
- 4.8 Technická dokumentácia
- 4.9 Fotodokumentácia