

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

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 155/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 74 na parc.č. 4030/3 v k.ú. Val'kovňa, obec Val'kovňa, okres Brezno, včítane pozemkov parc.č. 4030/1 a 4030/3.

Počet strán /z toho príloh/: 32 /z toho 18 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 74 na parc.č. 4030/3 v k.ú. Val'kovňa, obec Val'kovňa, okres Brezno, včítane pozemkov parc.č. 4030/1 a 4030/3.

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.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 277, k.ú. Val'kovňa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.10.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Val'kovňa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.10.2019.
- Projektová dokumentácia pre stavebné konanie na stavbu Rekonštrukcia rodinného domu vypracovaná Ing.Tomášom Turňom v 05/2011 - originál.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- 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 obstarávaného 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 diferenciacie

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 diferenciacie. 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 na výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti 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. 277, k.ú. Val'kovňa

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 4030/1, záhrada o výmere 571 m²

parc.č. 4030/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1095 m²

Stavby

rodinný dom č.súp. 74 na parc.č. 4030/3

B. Vlastníci:

- Rudolf Pokoš rod. Pokoš, 976 70 Val'kovňa, č.83, SR, dát.nar. 06.11.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 17.04.2019 za účasti vlastníka nehnuteľnosti a opakovane znalcom dňa 19.10.2019.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia rodinného domu je v súlade so zisteným skutkovým stavom len čiastočne. Hodnotený dom je v nedokončenom stave, v podkrovnom podlaží zatiaľ nie sú vyhotovené deliace konštrukcie. V prízemí domu došlo k zmenám v osadení dverných a okenných otvorov. Znalcovi neboli predložené doklady o veku domu, t.j. ani vek pôvodnej stavby, ani stavebné povolenie na rekonštrukciu domu. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol pôvodný dom postavený cca v rokoch 1948 - 1950, rekonštrukcia domu začala v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie v roku 2011 - 2012. V súčasnom období sa v rekonštrukcii nepokračuje.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 277 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Brezno pre k.ú. Val'kovňa, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 4030/1, záhrada o výmere 571 m²
- parc.č. 4030/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1095 m²

Stavby

- rodinný dom č.súp. 74 na parc.č. 4030/3

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. 74 na parc.č. 4030/3

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803 6, KS 1110, ktorý bol v čase obhliadky v rozostavanom stave, pričom ide o rekonštrukciu pôvodného staršieho domu. Znalcovi neboli predložené doklady o veku domu, t.j. ani vek pôvodnej stavby, ani stavebné povolenie na rekonštrukciu domu. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol pôvodný dom postavený cca v rokoch 1948 - 1950, rekonštrukcia domu začala v zmysle vypracovanej projektovej dokumentácie v roku 2011 - 2012. V súčasnom období sa v rekonštrukcii nepokračuje. Dom má jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie, nie je podpivničený. Projektovaná dispozícia je zakreslená v prílohách tohto posudku, v skutkovom stave sa v podkrovnom podlaží zatiaľ nenachádzajú žiadne priečky, ani stropná konštrukcia, vyhotovený je len nový krov a krytina domu.

Stavebno - technický popis:

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, zvislé obvodové konštrukcie prízemí sú pôvodné, z tehlových murív hrúbky 600 mm, deliace konštrukcie a murivá podkrovia sú z tvárnic YTONG. Stropy nad prízemím sú montované zo stropných nosníkov a vložiek MIAKO, strop nad podkrovním nie je vyhotovený, strecha je sedlová, krytina z plechových lisovaných šablón, klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Okná sú v prízemí plastové, v podkroví nie sú osadené. Podlahy, ani vnútorné povrchové úpravy stien a stropov zatiaľ nie sú vyhotovené, schodisko je jednoramenné železobetónové monolitické. Vnútorné zariadenie predmetov sa zatiaľ v dome nenachádzajú. je nová Objekt bude napojený na prípojky elektroinštalácie a vody z verejných sietí a kanalizáciu do žumpy.

Opotrebenie nehnuteľnosti je stanovené analytickou metódou.

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	1950	23,40*8,33	194,92	120/194,92=0,616
1. Podkrovie	1950	0	0	
1. Podkrovie	2012	23,40*8,33	194,92	
Spolu 1. Podkrovie			194,92	120/194,92=0,616

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
4	Murivo			
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	100	1565,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	0,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	0,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	180	0	0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	50	90,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplôšné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	50	77,5
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
	Spolu	7600		5567,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	0	0,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	0	0,0
	Spolu	425		0,0

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	0,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	0	0,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	0,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	0,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohl'adu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	0,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	0	0,0
	Spolu	3950		735,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	0,0
	Spolu	10		0,0

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 dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7600 + 425 * 0,616)/30,1260$	$(5567,5 + 0 * 0,616)/30,1260$	260,96	184,81
1. Podkrovie	$(3950 + 10 * 0,616)/30,1260$	$(735 + 0 * 0,616)/30,1260$	131,32	24,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	15,23	1950	120	69	8,76
2	Zvislé konštrukcie	39,03	1950	120	69	22,44
3	Stropy	16,50	2012	100	7	1,16
4	Zastrešenie bez krytiny	9,12	2012	110	7	0,58
5	Krytina strechy	9,04	2012	69	7	0,92
6	Klmpiarske konštrukcie	0,00	1950	0	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	0,00	1950	0	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	1950	0	0	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1950	0	0	0,00
10	Schody	1,43	2012	120	7	0,08
11	Dvere	0,00	1950	0	0	0,00
12	Vráta	0,00	1950	0	0	0,00
13	Okná	8,41	2012	80	7	0,74
14	Povrchy podláh	0,00	1950	0	0	0,00
15	Vykurovanie	0,00	1950	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	1,24	2012	50	7	0,17
17	Bleskozvod	0,00	1950	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1950	0	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1950	0	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1950	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1950	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1950	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1950	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	1950	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1950	0	0	0,00
	Opotrebenie					34,85%
	Technický stav					65,15%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1950		
Východisková hodnota	260,96 €/m ² *194,92 m ² *2,554*0,95	123 416,96
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	184,81 €/m ² *194,92 m ² *2,554*0,95	87 403,01
Technická hodnota	65,15% z 87 403,01	56 943,06
1. Podkrovie z roku 1950		
Východisková hodnota	131,32 €/m ² *194,92 m ² *2,554*0,95	62 105,74
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	24,40 €/m ² *194,92 m ² *2,554*0,95	11 539,60
Technická hodnota	65,15% z 11 539,60	7 518,05

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	123 416,96	87 403,01	56 943,06
1. podkrovné podlažie	62 105,74	11 539,60	7 518,05
Spolu	185 522,70	98 942,61	64 461,11

Dokončenosť stavby: $(98\,942,61\text{€} / 185\,522,70\text{€}) * 100\% = 53,33\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Val'kovňa, okres Brezno, konkrétne v stredovej obytnej časti obce. Obec Val'kovňa má 436 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží na hlavnej cestnej komunikácii vedúcej z Brezna Horehronskou dolinou smerom na Poprad. V danom mieste sa nachádza prevažne individuálna bytová výstavba. Z inžinierskych sietí je dom s možnosťou napojenia na vodovod a rozvod elektrickej energie z verejných sietí, kanalizáciu do žumpy, v čase miestneho šetrenia bola stavba v štádiu rozostavanej hrubej stavby, funkčné inžinierske siete pri obhliadke neboli zistené. Dom je prístupný po cestnej komunikácii, v obci sa nachádza obchod s potravinami, obecný úrad, prímestská hromadná doprava je autobusová aj železničná. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, so zvýšenou hlučnosťou a prašnosťou od susediacej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu objektu v obci s konfliktnými skupinami obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú obmedzené, t.j. s nezamestnanosťou do 15%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti a súčasný stav trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotený rozostavaný rodinný dom je nehnuteľnosť určená na individuálne bývanie, na tento účel sa po dokončení rekonštrukcie aj bude využívať.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú zapísané na priloženom liste vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,350	8	2,80

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,350	9	3,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,350	9	3,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
	Spolu			180	77,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 77,83 / 180$	0,432
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 64\,461,11 \text{ €} * 0,432$	27 847,20 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4030/1	záhrada	571,00	1/1	571,00
4030/3	zastavané plochy a nádvoría	1095,00	1/1	1095,00
Spolu výmera				1 666,00

Obec:

Val'kovňa

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	0,95
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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,2597
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2597$	4,18 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4030/1	$571,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 386,78
parcela č. 4030/3	$1 095,00 \text{ m}^2 * 4,18 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 577,10
Spolu		6 963,88

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 74 na parc.č. 4030/3 v k.ú. Val'kovňa, obec Val'kovňa, okres Brezno, včítane pozemkov parc.č. 4030/1 a 4030/3.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 74 na parc.č. 4030/3	803 6	194,92	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	4030/1	571,00
Pozemky	4030/3	1 095,00

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 diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom č.súp. 74 na parc.č. 4030/3	27 847,20
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 4030/1 (571 m ²)	2 386,78
Pozemky - parc. č. 4030/3 (1 095 m ²)	4 577,10
Spolu pozemky (1 666,00 m ²)	6 963,88
Všeobecná hodnota celkom	34 811,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	34 800,00

Slovom: Tridsaťštyritisícosesťsto 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 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia