

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 156/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z rodinného domu č.súp. 101 na parc.č. 217 v k.ú. Beňuš, obec Beňuš, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 217, 218/1, 218/2 a 219.

Počet strán /z toho príloh/: 45 /z toho 19 strán príloh/

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z rodinného domu č.súp. 101 na parc.č. 217 v k.ú. Beňuš, obec Beňuš, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 217, 218/1, 218/2 a 219.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

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

18.10.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 28.10.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 18.10.2019.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 785, k.ú. Beňuš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.10.2019.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 137, k.ú. Beňuš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 20.10.2019.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Beňuš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.10.2019.
- Fotodokumentácia nehnuteľností.
- 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 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 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. 785, k.ú. Beňuš

A: Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom súp.č. 101 na parc.č. 217

B. Vlastníci:

- Milan Hrbáň rod. Hrbáň, Filipovo 101, Beňuš, PSČ 976 64, SR, dát.nar. 14.12.1957, v spoluvlastníckych podieloch 2/6 a 1/6 /spolu v hodnotenom podiele 1/2/
- Ľubica Mackovičová, Slniečná 40, Banská Bystrica, SR, dát.nar. 04.05.1945, v spoluvlastníckom podiele 1/6
- Katarína Čiefová rod. Hrbáňová, Zábava 489/6, Ľubietová, PSČ 976 55, SR, dát.nar. 02.03.1959, v spoluvlastníckom podiele 2/6

C. Ťarchy:

Exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 137, k.ú. Beňuš

A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 217, zastavané plochy a nádvorja o výmere 807 m²

parc.č. 218/1, orná pôda o výmere 342 m²

parc.č. 218/2, orná pôda o výmere 1040 m²

parc.č. 219, orná pôda o výmere 953 m²

Pozemky parc.č. 218/2 a 219 sú umiestnené mimo zastavaného územia obce.

B. Vlastníci:

- Milan Hrbáň rod. Hrbáň, Filipovo 101, Beňuš, PSČ 976 64, SR, dát.nar. 14.12.1957, v spoluvlastníckych podieloch 2/6 a 1/6 /spolu v hodnotenom podiele 1/2/
- Ľubica Mackovičová, Slniečná 40, Banská Bystrica, SR, dát.nar. 04.05.1945, v spoluvlastníckom podiele 1/6
- Katarína Čiefová rod. Hrbáňová, Zábava 489/6, Ľubietová, PSČ 976 55, SR, dát.nar. 02.03.1959, v spoluvlastníckom podiele 2/6

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 18.10.2019 za účasti spoluvlastníka nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavby, ani doklady o veku stavieb, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením rodinného domu, vek pre výpočet opotrebenia nehnuteľností bol stanovený podľa výpovedí spoluvlastníka a odborným odhadom znalca.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým je v súlade. Rodinný dom a pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na listoch vlastníctva č. 785 a 137 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Brezno pre k.ú. Beňuš, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Ohodnocuje sa spoluvlastnícky podiel 1/2 k nehnuteľnostiam:

Pozemky registra C

- parc.č. 217, zastavané plochy a nádvoria o výmere 807 m²
- parc.č. 218/1, orná pôda o výmere 342 m²
- parc.č. 218/2, orná pôda o výmere 1040 m²
- parc.č. 219, orná pôda o výmere 953 m²

Stavby

- rodinný dom súp.č. 101 na parc.č. 217
- humno na parc.č. 217
- plot na parc.č. 217
- studňa kovaná na parc.č. 217
- vodovodná prípojka na parc.č. 217
- vodomerná šachta na parc.č. 217
- kanalizácia na parc.č. 218/1
- žumpy /2 ks/ na parc.č. 218/1
- elektrická NN prípojka na parc.č. 217
- prípojka plynu na parc.č. 217
- spevnené plochy na parc.č. 217

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. 101 na p.č. 217

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je murovaný rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má dve nadzemné a jedno čiastočné podkrovné podlažie /manzardná izba/. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol rodinný dom postavený v roku 1957, prístavba vstupnej verandy v roku 1975. Prízemie domu je z uličnej strany čiastočne zapustené do terénu, ale vzhľadom na priemerné hĺbkové osadenie rohov domu ide o nadzemné podlažie.

Dispozične sa v prízemí nachádzajú chodba so schodiskom, jedna izba, práčovňa, pivnica, kotolňa. Na poschodí sú chodba so schodiskom, chodba, tri izby, kuchyňa, kúpeľňa s WC a špajza. V podkroví je jedna manzardná izba, zostávajúcu časť podkrovia tvorí povalový priestor.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, prízemie je osadené v priemernej hĺbke do 0,50 m so zvislou izoláciou, základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie sú zo zmiešaného muriva, prízemie prevažne kamenného v hrúbke nosných múrov 50 - 60 cm, na poschodí sú prevažujúcim materiálom tvárnice v hrúbke obvodových murív 40-50 cm. Stropy sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad podkrovním drevené trámové s rovným podhl'adom, deliace konštrukcie sú murované, strecha je stanová, z manzardnou úpravou na uličnej strane domu, krytina škridlová pálená obyčajná, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké. Okná sú drevené dvojité, vnútorné dvere drevené rámové s výplňou. Podlahy v prízemí sú prevažne betónové, s cementovým poterom, v izbe s PVC povrchmi, v obytných miestnostiach poschodia sú textilné povrchy, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby. Vykurovanie je riešené ako ústredné teplovodné, zdrojom boli dva kotle, plynový a na tuhé palivo, v súčasnom období sú nefunkčné, na ohrev TÚV slúži zásobníkový

elektrický ohrievač /bojler/ umiestnený v práčovni prízemí. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu a prípojku plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy /2 ks/.

Zo zariadení predmetov sa v práčovni prízemí nachádzajú elektrický bojler a murovaná vaňa. Na poschodí v kuchyni je linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 3,00 bm so smaltovaným drezom, obyčajnou batériou, plynovým sporákom a digestorom, za linkou sú keramické obklady stien, v kuchyni je aj sporák na tuhé palivo. V

kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo, WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V podkrovnom podlaží sociálne zariadenia nie sú.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu na 100 rokov, vek od roku 1957.

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. NP	1957	12,50*11,40	142,5	
1. NP	1975	6,40*2,10	13,44	
Spolu 1. NP			155,94	120/155,94=0,770
2. NP	1957	12,50*11,40	142,5	
2. NP	1975	6,40*2,10	13,44	
Spolu 2. NP			155,94	120/155,94=0,770
1. Podkrovia	1957	1,2*(4,20*3,00+2,00*1,50+2,00*2,00)	23,52	120/23,52=5,102

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
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	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske 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
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým osteníím s dvoj. s trojvrstv. zaskleníím	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6220

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	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	40
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	385

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040

13	Klmpiarske 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
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
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 - oceľ. 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 sviatplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4835

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3 bm)	165
37	Vnútorne vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	575

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 (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.4 podlahoviny textilné vpichované (napr. Jekor, Riga)	105
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	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
	Spolu	3630

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	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	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6220 + 385 * 0,770)/30,1260$	216,31
2. NP	$(4835 + 575 * 0,770)/30,1260$	175,19
1. Podkrovie	$(3630 + 0 * 5,102)/30,1260$	120,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	62	38	100	62,00	38,00
1. NP - prístavba	1975	44	38	82	53,66	46,34

2. NP	1957	62	38	100	62,00	38,00
2. NP - prístavba	1975	44	38	82	53,66	46,34
1. Podkrovie	1957	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1957		
Východisková hodnota	216,31 €/m ² *142,50 m ² *2,554*0,95	74 788,70
Technická hodnota	38,00% z 74 788,70	28 419,71
1. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	216,31 €/m ² *13,44 m ² *2,554*0,95	7 053,75
Technická hodnota	46,34% z 7 053,75	3 268,71
2. NP z roku 1957		
Východisková hodnota	175,19 €/m ² *142,50 m ² *2,554*0,95	60 571,55
Technická hodnota	38,00% z 60 571,55	23 017,19
2. NP - prístavba z roku 1975		
Východisková hodnota	175,19 €/m ² *13,44 m ² *2,554*0,95	5 712,85
Technická hodnota	46,34% z 5 712,85	2 647,33
1. Podkrovie z roku 1957		
Východisková hodnota	120,49 €/m ² *23,52 m ² *2,554*0,95	6 875,95
Technická hodnota	38,00% z 6 875,95	2 612,86

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	81 842,45	31 688,42
2. nadzemné podlažie	66 284,40	25 664,52
1. podkrovné podlažie	6 875,95	2 612,86
Spolu	155 002,80	59 965,80

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Humno na p.č. 217

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Stavba humna je postavená v zadnej časti dvora domu na parc.č. 217, stavba má jedno nadzemné podlažie, sedlovú strechu. Konštrukčne ide v časti o murovanú stavbu /murované tehlové piliere/, v časti s drevenou výplňou obvodových stien, základy sú betónové pásové, stropy drevené trámové. Na sedlovej streche je pálená škridlová krytina, klampiarske konštrukcie strechy nie sú vyhotovené. Podlahy sú len z udusanej hliny, vráta drevené zvlakové. Stavba má vzdušnú prípojku elektroinštalácie, ostatné vybavenie nemá. Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 1954 a životnosť na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1954	15,00*5,50	82,5	18/82,5=0,218

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 a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	2995

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (2 ks)	290
	Spolu	290

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	$(2995 + 290 * 0,218) / 30,1260$	101,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1954	65	15	80	81,25	18,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	101,51 €/m ² *82,50 m ² *2,554*0,95	20 319,23
Technická hodnota	18,75% z 20 319,23	3 809,86

2.2.2 Plot uličný na p.č. 217**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 ocelových, betónových alebo drevených	17,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	30,60m 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 vráтка: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 17,00 m
Pohľadová plocha výplne: 17,00*1,80 = 30,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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 p.č. 217	1957	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(17,00m * 5,64 €/m + 30,60m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,554 * 0,95	2 086,58
Technická hodnota	22,50 % z 2 086,58 €	469,48

2.2.3 Studňa kopaná na p.č. 217

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 9 m
Priemer: 1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná na p.č. 217	1957	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 4\text{m}) * 2,554 * 0,95$	2 436,71
Technická hodnota	38,00 % z 2 436,71 €	925,95

2.2.4 Vodovodná prípojka na p.č. 217

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1/2

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. 217	1957	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 bm * 59,09 €/bm * 2,554 * 0,95	1 577,07
Technická hodnota	22,50 % z 1 577,07 €	354,84

2.2.5 Vodomerná šachta na p.č. 217**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, ocelový 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: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. 217	1957	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1,4 m ³ OP * 254,27 €/m ³ OP * 2,554 * 0,95	863,71
Technická hodnota	22,50 % z 863,71 €	194,33

2.2.6 Kanalizácia do žumpy na parc.č. 218/1**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: 22,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. 218/1	1957	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,554 * 0,95$	1 878,39
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 1\,878,39 \text{ €}$	422,64

2.2.7 Žumpa /2 ks/ na parc.č. 218/1**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: $5,00+5,00 = 10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa /2 ks/ na parc.č. 218/1	1957	62	18	80	77,50	22,50

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	$22,50 \% \text{ z } 2\,617,49 \text{ €}$	588,94

2.2.8 Elektrická NN prípojka na parc.č. 217**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.d) kábelová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: $18,00+14,00 = 32 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. 217	1957	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$32 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,554 * 0,95$	747,69
Technická hodnota	$22,50 \% \text{ z } 747,69 \text{ €}$	168,23

2.2.9 Prípojka plynu na parc.č. 217**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: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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. 217	1990	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 14,11 €/bm * 2,554 * 0,95	273,88
Technická hodnota	42,00 % z 273,88 €	115,03

2.2.10 Spevnené plochy betónové na p.č. 217**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: $5,00*2,10 = 10,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

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 p.č. 217	1957	62	18	80	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,5 m ² ZP * 8,63 €/m ² ZP * 2,554 * 0,95	219,86
Technická hodnota	22,50 % z 219,86 €	49,47

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 101 na p.č. 217	155 002,80	59 965,80
Humno na p.č. 217	20 319,23	3 809,86
Plot uličný na p.č. 217	2 086,58	469,48
Studňa kovaná na p.č. 217	2 436,71	925,95
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na p.č. 217	1 577,07	354,84
Vodomerná šachta na p.č. 217	863,71	194,33
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 218/1	1 878,39	422,64
Žumpa /2 ks/ na parc.č. 218/1	2 617,49	588,94

Elektrická NN prípojka na parc.č. 217	747,69	168,23
Prípojka plynu na parc.č. 217	273,88	115,03
Spevnené plochy betónové na p.č. 217	219,86	49,47
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 178,09	1 893,48
Celkom:	188 023,41	67 064,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Beňuš, okres Brezno, v Banskobystrickom kraji. Obec má 1162 obyvateľov /údaj k 31.12.2018/, leží asi 10 km východne od okresného mesta Brezno, na pravej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z Brezna východným smerom /smer Červená Skala, Poprad/. Dom leží v okrajovej obytnej časti obce s názvom Filipovo, v danom mieste je prevažne individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je dom napojený na elektroinštaláciu, vodu aj prípojku plynu z verejných sietí, kanalizácia je zaústená do vlastnej žumpy. Dom je prístupný po uličnej cestnej komunikácii, v obci je základná občianska vybavenosť, t.j. nachádza sa tu obecný úrad, kostol, obchod so základným spotrebným tovarom, prímestská hromadná doprava je autobusová a železničná. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste predpokladám dopyt nižší ako ponuku, možnosti zamestnanosti obyvateľstva sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. s nezamestnanosťou nad 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 0,35.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 101 v k.ú. Beňuš 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: 0,35

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	IV.	0,193	13	2,51
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,350	30	10,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				

3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,700	8	5,60
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,700	10	7,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,350	9	3,15
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,700	6	4,20
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,350	7	2,45
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	IV.	0,193	10	1,93
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,350	8	2,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	1,050	9	9,45
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,035	4	0,14
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,350	20	7,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	80,83

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 80,83 / 180$	0,449
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 67\,064,57 \text{ €} * 0,449$	30 111,99 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
217	zastavané plochy a nádvoría	807,00	1/2	403,50
218/1	orná pôda	342,00	1/2	171,00
Spolu výmera				574,50

Obec:

Beňuš

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 3,32 €/m²

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, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
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 diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,3575
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3575$	4,51 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 217	$807,00 \text{ m}^2 * 4,51 \text{ €/m}^2 * 1/2$	1 819,79
parcela č. 218/1	$342,00 \text{ m}^2 * 4,51 \text{ €/m}^2 * 1/2$	771,21
Spolu		2 591,00

3.2.1.2 Pozemky mimo ZUO

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
218/2	orná pôda	1040,00	1/2	520,00
219	orná pôda	953,00	1/2	476,50
Spolu výmera				996,50

Obec:

Beňuš

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,80
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k _F koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,85
k _Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,00 * 1,00$	0,6069
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,6069$	2,01 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 218/2	$1\,040,00 \text{ m}^2 * 2,01 \text{ €/m}^2 * 1/2$	1 045,20
parcela č. 219	$953,00 \text{ m}^2 * 2,01 \text{ €/m}^2 * 1/2$	957,77
Spolu		2 002,97

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z rodinného domu č.súp. 101 na parc.č. 217 v k.ú. Beňuš, obec Beňuš, okres Brezno, včítane príslušenstva, vonkajších úprav a pozemkov parc.č. 217, 218/1, 218/2 a 219.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 101 na p.č. 217	803 6	187,13	2+1
Humno na p.č. 217		82,50	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	217	403,50
Pozemky	218/1	171,00
Pozemky mimo ZUO	218/2	520,00
Pozemky mimo ZUO	219	476,50

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 celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom č.súp. 101 na p.č. 217	26 924,64	1/2	13 462,32
Humno na p.č. 217	1 710,63	1/2	855,31
Plot uličný na p.č. 217	210,80	1/2	105,40
Studňa kopaná na p.č. 217	415,75	1/2	207,88
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka na p.č. 217	159,32	1/2	79,66
Vodomerná šachta na p.č. 217	87,25	1/2	43,63
Kanalizácia do žumpy na parc.č. 218/1	189,77	1/2	94,88
Žumpa /2 ks/ na parc.č. 218/1	264,43	1/2	132,22
Elektrická NN prípojka na parc.č. 217	75,54	1/2	37,77
Prípojka plynu na parc.č. 217	51,65	1/2	25,82
Spevnené plochy betónové na p.č. 217	22,21	1/2	11,11
Spolu za Vonkajšie úpravy	850,17		425,09
Spolu stavby			15 056,00
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 217 (403,5 m ²)	3 639,57	1/2	1 819,79
Pozemky - parc. č. 218/1 (171 m ²)	1 542,42	1/2	771,21

Pozemky mimo ZUO - parc. č. 218/2 (520 m ²)	2 090,40	1/2	1 045,20
Pozemky mimo ZUO - parc. č. 219 (476,5 m ²)	1 915,53	1/2	957,77
Spolu pozemky (1 571,00 m ²)			4 593,97
Všeobecná hodnota celkom			19 649,97
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			19 600,00

Slovom: Devätnásťtisícšesťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 28.10.2019

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