

Znalec: Ing.Dobos Dionýz, 048 01 Rudná 353  
evidenčné číslo znalca 910563  
tel: office 058/7327326

Zadávateľ: **MB trend, s.r.o.**  
Tomašíkova 16550/3  
821 01 Bratislava  
  
(pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou:  
Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o.  
Masarykova 21  
040 01 Košice)

Číslo objednávky: Objednávka č. PDS-144/9-2018-SJ, zo dňa 02.05.2019

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo .../2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.73 v k.ú.Jeľšava; na účel dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 0  
Počet vyhotovení: 5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č.PDS-144/9-2015-SJ, zo dňa 02.05.2019 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu stavby - rodinné domu č.s.73 s príslušenstvom a pozemkami - parc. CKN č.186, 190 a 192 v k.ú. Jelšava, obec Jelšava, okres Rožňava.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba nehnuteľnosti.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

27.05.2019

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

27.05.2019

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č.PDS-144/9-2018-SJ, zo dňa 02.05.2019
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 871 k.ú.Jelšava zo dňa 20.05.2019, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 186, 190 a 192 k.ú.Jelšava zo dňa 20.05.2019 vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o veku stavby
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

**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 neprímeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)**

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

**b) Definície použitých postupov****Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2019.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.871 v k. ú.Jeľšava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc.č. 186 zastavané plochy a nádvoria o výmere 82 m<sup>2</sup>
- parc.č. 190 zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m<sup>2</sup>
- parc.č. 192 zastavané plochy a nádvoria o výmere 21 m<sup>2</sup>

Stavby

- Rodinný dom č.s.73 na parc.č. 186

Poznámka:

- Začatie výkonu záložného práva č.PDS-144/2-2018-SJ Profesionálna dražobná spoločnosť s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice, IČO: 36 583 936 v prospech veriteľa BASTAV, s.r.o., Beňadická 3008/19, 851 06 Bratislava-Petržalka, IČO: 31 696 830 predajom zálohu parcely registra C p.č.186 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 82m2, p.č.190 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64m2, p.č.192 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 21m2 a stavba rodinný dom č.s.73 na p.č.186 formou dobrovoľnej dražby - P-5/2019 - 7/19

Titul nadobudnutia:

- V-760/2004 Kúpna zmluva zo dňa 24.8.2004(C KN 186, 190, 192, stavba na p.č. 186) - 116/04
- Kúpna zmluva V-832/2017 vklad povolený 6.9.2017(C KN 885, stavba na p.č. 885) - 877/17

B. Vlastníci:

2. Fandáková Eva r.Kučerová (22.04.1943); spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

2. V-1296/2005 - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Bastav s.r.o., Tisovec, Hrabiny 1057 IČO:31696830 na p.č.C 186 zast.plochy a nádvoria o výmere 82m<sup>2</sup>,p.č.C 190 zast. plochy a nádvoria o výmere 64m<sup>2</sup>,p.č.C 192 zast.plochy a nádvoria o výmere 21m<sup>2</sup> a rod.dom č.s.73 na p.č.C 186 - 14/06

Iné údaje:

2. parcela registra C KN 885 - pamiatková zóna - 91/92

2. Ptvrdenie Mesta Jelšava č.2127/2017 o zmene charakteristiky stavby zo dňa 15.11.2017 - R-11/2018 (stavba na p.č. 885) - 73/18

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.05.2019 bez účasti povinnej, vonkajšia fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.05.2019

Vnútorne zameranie nebolo umožnené a vykonané dňa 27.05.2019.

d) Technická dokumentácia:

Nie je.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

Stavby:

- Rodinný dom č.s.73 na parc.č. 186

Príslušenstvo na parc. č. (ploty, studne, vonkajšie úpravy a pod.)

Pozemky:

- parc. č.186, 190 a 192

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.s.73 na p.č.KN 186

##### POPIS STAVBY

Prízemný, murovaná dom od ulice, ako súčasť dlhšej dvornej zástavby.

Vzhľadom na nemožnosť vykonať podrobnú obhliadku rodinného domu a neposkytnuté informácie som v tejto časti výpočtu uviedol len konštrukcie, ktoré je možné pozorovať, alebo predpokladať aj na základe čiastočnej obhliadky. Pri konštrukcií som sa tiež riadil vlastnou úvahou, rozvody TI som predpokladala podľa existencie jestvujúcich prípojok (NN rozvod, rozvod vody, rozvod kanalizácie, plynu). Niektoré znaky upravované koeficientom zastavanej plochy neuvádzam vo výpočte vôbec, nakoľko som z dôvodu nesúčinnosti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti nemohol nadobudnúť poznanie o ich existencii.

K výpočtu hodnoty RU na m<sup>2</sup> zastavenej plochy podlaží a k stanoveniu východiskovej hodnoty RD bol použitý postup v zmysle odseku 3, § 12, zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

Podľa vonkajšej obhliadky môžem konštatovať nasledovné:

Jedná sa o prízemný murovaný rodinný dom so sedlovou strechou, krytinou škridlovou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná plastové a vchodové dvere plastové s kovovými mrežami.

Vek stavby určujem na základe potvrdenia o veku stavby t.j.1938. V roku 1982 došlo k rekonštrukcii rodinného domu a na prestavbu prevádzku a pozdejšie na bar.

Predpokladaná životnosť stavby murovanej určenej na bývanie je 100 rokov. Vzhľadom na vykonanú rekonštrukciu upravujem životnosť na 120 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

## MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m <sup>2</sup> ] | k <sub>ZP</sub> |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP    | 1939              | 6,60*10,40                | 68,64                | 120/68,64=2,000 |

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka  | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 2   | <b>Základy</b>   |         |
|     | 2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie                                       | 865     |
| 4   | <b>Murivo</b>  |         |
|     | 4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm | 1565    |
| 5   | <b>Deliace konštrukcie</b>   |         |
|     | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)                                       | 160     |
| 6   | <b>Vnútorne omietky</b>  |         |
|     | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené   | 400     |
| 7   | <b>Stropy</b>  |         |
|     | 7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové  | 760     |
| 8   | <b>Krovy</b>   |         |
|     | 8.3 väznicové sedlové, manzardové  | 575     |
| 10  | <b>Krytiny strechy na krove</b>  |         |
|     | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové  | 535     |
| 12  | <b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>  |         |
|     | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty                                   | 55      |
| 14  | <b>Fasádne omietky</b>   |         |
|     | 14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3                                       | 165     |
| 17  | <b>Dvere</b>   |         |
|     | 17.2 plné alebo zasklené dyhované  | 190     |
| 18  | <b>Okná</b>  |         |
|     | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením  | 530     |

|              |  |             |
|--------------|--|-------------|
| 22           | <b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>               |             |
|              | 22.7 keramické dlažby  | 180         |
| 23           | <b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>                                  |             |
|              | 23.2 keramické dlažby  | 150         |
| 25           | <b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>                              |             |
|              | 25.1 svetelná, motorická   | 280         |
| 30           | <b>Rozvod vody</b>   |             |
|              | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35          |
| <b>Spolu</b> |  | <b>6445</b> |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 33           | <b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b> |            |
|              | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)               | 10         |
| 37           | <b>Vnútorne vybavenie</b>                                      |            |
|              | 37.5 umývadlo (2 ks)   | 20         |
| 38           | <b>Vodovodné batérie</b>                                       |            |
|              | 38.3 pákové nerezové (2 ks)                                    | 40         |
| 39           | <b>Záchod</b>  |            |
|              | 39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)                           | 50         |
| 40           | <b>Vnútorne obklady</b>  |            |
|              | 40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)                               | 60         |
| 45           | <b>Elektrický rozvádzač</b>                                    |            |
|              | 45.1 s automatickým istením (1 ks)                             | 240        |
| <b>Spolu</b> |  | <b>420</b> |

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,535$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP | Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP    | $(6445 + 420 * 1,748)/30,1260$  | 238,30                         |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP    | 1939              | 80      | 40      | 120     | 66,67 | 33,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $238,30 \text{ €/m}^2 * 68,64 \text{ m}^2 * 2,535 * 0,95$ | 39 391,53   |
| Technická hodnota    | 33,33% z 39 391,53  | 13 129,20   |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území mesta Jelšava. Rodinný dom je samostatne stojaci murovaného typu, má 1 nadzemné podlažie, sedlovú strechu s pálenou jednodrážkovou krytinou. Rodinný dom je prístupný po miestnej spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na verejné inžinierske siete. Dopravné spojenie je medzimestskou autobusovou dopravou SAD a ŽSR.

V okolí domu je občianska vybavenosť mesta - mestský úrad, škola, škôlka, zdravotnícke zariadenie, dom kultúry, obchody, reštaurácie, ubytovacie zariadenie, banka.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom sa využíva na podnikateľský účel - na pohostinskú činnosť. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Uvedené ťarchy sú zákonné. Lokalita sa nenachádza v žiadnom ochrannom pásme, ani chránenej krajinej oblasti, stavebná uzávera nie je vyhlásená. Bez výskytu rušivo pôsobiaceho objektu, alebo priemyselného zariadenia v priamom kontakte. Bežný hluk a prach od lokálnej dopravy, bez ekologického zaťaženia pozemku. Nie je doklad o ohrození stavbami vo všeobecnom záujme. Bez nevýhodných nájomných zmlúv. Pri obhliadke neboli zistené žiadne skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti.

Všetky známe riziká v čase obhliadky sú zohľadnené v doporučenej všeobecnej hodnote.

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 | $k_{PDI}$ | Váha $v_i$ | Výsledok $k_{PDI} * v_i$ |
|-------|---|--------|-----------|------------|--------------------------|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe  | III.   | 0,400     | 13         | 5,20                     |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II.    | 0,800     | 30         | 24,00                    |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu   | II.    | 0,800     | 8          | 6,40                     |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                               | I.     | 1,200     | 7          | 8,40                     |



|              |   |      |       |            |              |
|--------------|---|------|-------|------------|--------------|
| 5            | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti  | III. | 0,400 | 6          | 2,40         |
| 6            | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.  | III. | 0,400 | 10         | 4,00         |
| 7            | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %   | III. | 0,400 | 9          | 3,60         |
| 8            | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva   | II.  | 0,800 | 6          | 4,80         |
| 9            | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná  | III. | 0,400 | 5          | 2,00         |
| 10           | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%   | I.   | 1,200 | 6          | 7,20         |
| 11           | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa   | II.  | 0,800 | 7          | 5,60         |
| 12           | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica a autobus   | III. | 0,400 | 7          | 2,80         |
| 13           | <b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,400 | 10         | 4,00         |
| 14           | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m   | III. | 0,400 | 8          | 3,20         |
| 15           | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b><br>zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy   | III. | 0,400 | 9          | 3,60         |
| 16           | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny   | III. | 0,400 | 8          | 3,20         |
| 17           | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>žiadna možnosť rozšírenia  | V.   | 0,040 | 7          | 0,28         |
| 18           | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom   | IV.  | 0,220 | 4          | 0,88         |
| 19           | <b>Názor znalca</b><br>priemerná nehnuteľnosť   | III. | 0,400 | 20         | 8,00         |
| <b>Spolu</b> |   |      |       | <b>180</b> | <b>99,56</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota           |
|------------------------------------|--|-------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 99,56 / 180$                               | 0,553             |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 13\,129,20 \text{ €} * 0,553$ | <b>7 260,45 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Ide o rovinnaté pozemky v blízkosti centra mesta, nachádzajúce sa v uzavretej uličnej zástavbe.

| Parcela                 | Druh pozemku                | Spolu<br>výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky<br>podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 186                     | zastavané plochy a nádvoria | 82,00                             | 1/1                       | 82,00                    |
| 190                     | zastavané plochy a nádvoria | 64,00                             | 1/1                       | 64,00                    |
| 192                     | zastavané plochy a nádvoria | 21,00                             | 1/1                       | 21,00                    |
| <b>Spolu<br/>výmera</b> |                             |                                   |                           | <b>167,00</b>            |

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

| Označenie a názov<br>koeficientu                         | Hodnotenie   | Hodnota<br>koeficientu |
|--|--|------------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej<br>situácie               | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov  | 0,80                   |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                   | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,00                   |
| $k_D$<br>koeficient dopravných<br>vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy   | 1,00                   |
| $k_F$<br>koeficient funkčného<br>využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)   | 1,20                   |
| $k_I$<br>koeficient technickej<br>infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)   | 1,20                   |
| $k_Z$<br>koeficient povyšujúcich<br>faktorov             | 2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente $k_S$   | 1,50                   |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich<br>faktorov             | 0. nevyskytuje sa  | 1,00                   |

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota               |
|------------------------------------|--|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,50 * 1,00$            | 1,7280                |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,7280$          | 5,74 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 167,00 \text{ m}^2 * 5,74 \text{ €/m}^2$ | <b>958,58 €</b>       |

#### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov          | Výpočet  | Všeobecná hodnota<br>pozemku v celosti [€] |
|----------------|--|--|
| parcela č. 186 | $82,00 \text{ m}^2 * 5,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 470,68                                     |
| parcela č. 190 | $64,00 \text{ m}^2 * 5,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 367,36                                     |
| parcela č. 192 | $21,00 \text{ m}^2 * 5,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 120,54                                     |
| <b>Spolu</b>   |  | <b>958,58</b>                              |

# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť: Rodinný dom č.s.73  
 Vlastník: Fandáková Eva  
 Výpis z KN: LV 871

### Hlavné stavby:

| Názov                            | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|----------------------------------|------|---------|---------|---------------|
| Rodinný dom č.s.73 na p.č.KN 186 |      | 0,00    | 68,64   | 1             |

### Pozemky:

| Názov pozemku    | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|------------------|---------------|-------------|
| Zastavaná plocha | 186           | 82,00       |
| Zastavaná plocha | 190           | 64,00       |
| Zastavaná plocha | 192           | 21,00       |

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| Rodinný dom č.s.73 na p.č.KN 186                     | 7 260,45              |
| <b>Pozemky</b>                                       |                       |
| Zastavaná plocha - parc. č. 186 (82 m <sup>2</sup> ) | 470,68                |
| Zastavaná plocha - parc. č. 190 (64 m <sup>2</sup> ) | 367,36                |
| Zastavaná plocha - parc. č. 192 (21 m <sup>2</sup> ) | 120,54                |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                      | <b>8 219,03</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                 | <b>8 200,00</b>       |

**Slovom: Osemtisícdvesto Eur**

V Rudnej dňa 12.06.2019

Ing. Dionýz Dobos

## IV. PRÍLOHY

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 910563

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom .....

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.