

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu číslo 520 na parcele číslo 1475, vr. príslušenstva a pozemkov parcelné čísla 1475, 1476/1, 2, 6 a 1477 (LV č. 669), k. ú. Čereňany

## 2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 01.02. 2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.02. 2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

neboli

### 5.2 Získané znalcom:

ZP 10/2004, Ing. Hýroššová

výpis z listu vlastníctva č. 669, k. ú. Čereňany cez katastrálny portál dňa 29.01.2021

kópia z katastrálnej mapy z dňa 29.01.2021

zameranie a zakreslenie skutkového stavu

potvrdenie o veku z dňa 01.02.2021

fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Programové vybavenie HYPO

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície pojmov

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom, najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

**Poznámka:** Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

**Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:**

$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM)$  [€],

kde

M - počet merných jednotiek, m<sup>3</sup>

obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m<sup>2</sup> pre príslušenstvo.

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

**Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:**

$TH = TS \cdot VH / 100$

alebo

$TH = VH - HO$  [€],

kde

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu  $TS = 100 - O$  [%],

VH - východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

**Opotrebenie stavieb môže byť určené:**

- a) lineárnou metódou
- b) analytickou metódou
- c) kubickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

**Met. pol. dif. pre stavby vychádza zo základného vzťahu:**

$V\dot{S}HS = TH \cdot kPD$  [€]

**kde:**

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

**Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:**

$$V\dot{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) [\text{€}],$$

**kde:**

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota

**stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ .** V

**ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .**

Všeobecná hodnota pozemkov

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciácie

**Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:**

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) [\text{€}],$$

**kde:**

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na  $1 \text{ m}^2$

pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl.

č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

**Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:**

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

## **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 v platnom znení.

### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:**

Ako vhodná metóda bola použitá metóda polohovej diferenciácie z dôvodu nedostupnosti relevantných podkladov k porovnaniu, táto nehnuteľnosť neprináša výnos a je prioritne určená na rodinné bývanie.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie - Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je nevhodná z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, navyše prezentované nehnuteľnosti na katastrálnych portáloch nemajú dostatočnú výpovednú hodnotu k porovnaniu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

List vlastníctva č. 669, k. ú. Čereňany

#### **A. Majetková podstata:**

Pozemky

parcely číslo 1475, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 99 m<sup>2</sup>

parcely číslo 1476/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 214 m<sup>2</sup>

parcely číslo 1476/2, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 30 m<sup>2</sup>

parcely číslo 1476/6, zastavaná plocha a nádvoria o výmere 35 m<sup>2</sup>

parcely číslo 1477, záhrada o výmere 459 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom súpisné číslo 520 na parcele číslo 1475

#### **B. Vlastníci:**

v podiele 1/1

Vladimír Žuchovský a Martina, Močiarna 521

#### **C. Ťarchy:**

záložné práva a exekučné tituly podľa údajov na LV

#### **c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a čiastočným zameraním vykonaná dňa 1.2.2021 bez účasti vyzvaného vlastníka (aj formou SMS)

Fotodokumentácia exteriéru vyhotovená dňa 1.2.2021

#### **d) Technická a právna dokumentácia:**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Doklady o veku stavieb sa nezachovali, vek stavby podľa potvrdenia obce a ústneho vyjadrenia vlastníka. Prístup k nehnuteľnostiam z miestnej komunikácie ulica Močiarna.

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

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

RD súpisné číslo 520 na parcele číslo 1475

nevidovaná hosp. budova na parcele číslo 1476/6

**pozemky:** parcely čísla 1475, 1476/1, 2, 6, 1477

#### **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 RD súpisné číslo 520 na parcele číslo 1475

#### POPIS STAVBY

Jedná sa o nepodpivničený rodinný dom s jedným nadzemným poschodím podľa potvrdenia obce z roku 1932. Vzhľadom k aktuálnemu tech. stavu (nevyhovujúci) a stavu údržby (vizuálne žiadna) je uvažované s celkovou životnosťou 100 rokov. RD nebol sprístupnený, pri hodnotení je uvažované s najpravdepodobnejšou technicko charakteristikou jednotlivých konštrukcií.

RD je osadený pravdepodobne na kamenných základoch, v časti prístavby na betónových, podmurovka kamenná. Murivo prevažne z nepálenej tehly (v merateľnej časti hr. 55 cm), priečky tehlové, vnútorné omietky hladké, stropy drevené trámové s podhľadom. RD má sedlovú strechu, krytina z obyčajnej škridle. Klampiarske konštr. pozinkované, fasádne omietky hladké a hrubé. Dvere ekv. zvlakové, okná drevené dvojité, podlahy v otvorenej časti - poter. Vykurovanie nezistené. Ostatné konštrukcie vr. vybavenia nebolo možné zistiť – je predpoklad, že sa v stavbe nenachádzajú.

Dispozičné riešenie nie je zrejmé.

#### 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	1932	6,04*15,91	96,1	120/96,1=1,249

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy</b>	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	<b>Podmurovka</b>	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	<b>Murivo</b>	
	4.2.b murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 50 do 60cm	1150
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorné omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	<b>Krovy</b>	

	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.b vápenné št'ukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	55
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.8 zvlakové	110
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
	<b>Spolu</b>	<b>4650</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$

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	$(4650 + 0 * 1,249) / 30,1260$	154,35

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1932	89	11	100	89,00	11,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$154,35 \text{ €/m}^2 * 96,10 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	37 173,07
Technická hodnota	11,00% z 37 173,07	4 089,04

## 2.2 DROBNÉ STAVBY

### 2.2.1 hosp. budova

#### POPIS STAVBY

Stavba je založená na bet. základoch, murovaná z tehly hr. do 30 cm, strop drevený trámový s podhl'adom, strecha hambáľková s krytinou z obyč. škridle, vonk. omietka hrubá, vnút. hladká, dvere rámové, okno plastové, podlaha hrubá betónová, rozvod studenej vody, el. inštalácia svetelná.

#### 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1945	4,21*8,01	33,72	18/33,72=0,534

## 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
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.2 hambáľkové	470
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>16</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	16.2 len studenej	25
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	<b>Spolu</b>	<b>4140</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,638$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_{KM} = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(4140 + 0 * 0,534) / 30,1260$	137,42

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	76	14	90	84,44	15,56

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	137,42 €/m <sup>2</sup> *33,72 m <sup>2</sup> *2,638*0,95	11 612,77
Technická hodnota	15,56% z 11 612,77	1 806,95

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp. č. 520 na parc. č. 1475	37 173,07	4 089,04
hosp. budova na parc. č. 1476/6	11 612,77	1 806,95
<b>Celkom:</b>	<b>48 785,84</b>	<b>5 895,99</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

##### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Čereňany, v dosahu okresného mesta Prievidza (20 km) a Partizánske (10 km), v jeho tichej obytnej časti, ulica Močiarna. Obec má do 2 000 obyvateľov, má štandardnú občiansku vybavenosť.

##### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na rodinné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

##### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na hodnotené nehnuteľnosti sa neviažu žiadne ťarchy.

##### d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štipkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre obce je v rozmedzí 0,2-0,5. Túto hodnotu je možné dôvodne zvýšiť o 0,1 bodu.

Vzhľadom k veku a záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,4. Uvedené zmeny oproti používanej metodike sú v súlade s vyhl. 492/2004 Z.z.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej okrajovej časti obce v jej tichšej lokalite, RD vizuálne bez údržby a vyžaduje opravy. V okolí je prevládajúca obytná zástavba. Príslušenstvo domu bežné, RD je súčasťou dvojdomu, nezistene dispozične riešený, má spoločný dvor a záhradu. Pracovné možnosti v mieste primerané, nezamestnanosť okolo 5%. Hustota obyvateľstva v okolí priemerná. Orientácia miestností vhodná, konfigurácia terénu - rovina. Inžinierske siete štandardné, dopravné možnosti dobré - štandardná autobusová doprava, občianska vybavenosť v obci štandardná. Prírodné lokality nad 1 km. Kvalita životného prostredia dobrá, malá až bežná hlučnosť a prašnosť (RD mimo hl. cesty), možnosť rozšírenia zastavanej plochy nie je (spoločný dvor), nehnuteľnosť bez výnosu. Celkovo je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako výrazný podpriemer navyše s exekučnými titulmi.

**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 <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> 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> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,800	10	8,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,800	5	4,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80

12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdravy,obchody,služby,kultúra)</b>	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,400	20	8,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>106,94</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 106,94 / 180$	0,594
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5 895,99 \text{ €} * 0,594$	<b>3 502,22 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 zastavané plochy, záhrada

#### POPIS

Jedná sa o pozemok v zastavanom území obce (cca 1700 obyvateľov), okolitá zástavba - štandardné RD, s dobrou dopravnou dostupnosťou autobusom, prístup z miestnej komunikácie, vzdialenosť od okresného mesta 20 km, technická vybavenosť bežná (možnosť napojenia na vodu, el., kanalizácia do žumpy), dom nižšieho štandardu, situovaný mimo hlavnej cesty, ulica Močiarna. Pozemok s vyšším záujmom o kúpu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1475	zastavaná plocha a nádvorie	99,00	1/1	99,00
1476/1	zastavaná plocha a nádvorie	214,00	1/1	214,00
1476/2	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
1476/6	zastavaná plocha a nádvorie	35,00	1/1	35,00
1477	záhrada	459,00	1/1	459,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>837,00</b>

**Obec:**  
**Východisková hodnota:**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov	0,90
$k_V$ koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia	0,95
$k_D$ 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)	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť	1,25
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,00 * 1,25 * 3,00 * 1,00$	2,7253
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,7253$	<b>9,05 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1475	$99,00 \text{ m}^2 * 9,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	895,95
parcela č. 1476/1	$214,00 \text{ m}^2 * 9,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 936,70
parcela č. 1476/2	$30,00 \text{ m}^2 * 9,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	271,50
parcela č. 1476/6	$35,00 \text{ m}^2 * 9,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	316,75
parcela č. 1477	$459,00 \text{ m}^2 * 9,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 153,95
<b>Spolu</b>		<b>7 574,85</b>

### III. ZÁVER

#### ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD súp. č. 521 na parc. č. 1474	0,00	143,46	2
hosp. budova na parc. č. 1476/6	0,00	43,65	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy, záhrada	1475	99,00
zastavané plochy, záhrada	1476/1	214,00
zastavané plochy, záhrada	1476/2	30,00
zastavané plochy, záhrada	1476/6	35,00
zastavané plochy, záhrada	1477	459,00

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD súp. č. 520 na parc. č. 1475	2 428,89
hosp. budova na parc. č. 1476/6	1 073,33
<b>Pozemky</b>	
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 1475 (99 m <sup>2</sup> )	895,95
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 1476/1 (214 m <sup>2</sup> )	1 936,70
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 1476/2 (30 m <sup>2</sup> )	271,50
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 1476/6 (35 m <sup>2</sup> )	316,75
zastavané plochy, záhrada - parc. č. 1477 (459 m <sup>2</sup> )	4 153,95
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>11 077,07</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>11 100,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenásťtisícsto Eur</b>	

V Prievidzi, dňa 01.02.2021

Ing. Pavol Jurkovič

## IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 669, 3xA4
- kópia z katastrálnej mapy, 1xA4
- potvrdenie o veku stavby z 01.02.2021, 1xA4
- strana 6 zo ZP 10/2001, Ing. Hýroššová, 1xA4
- zameranie RD a HB, 1xA4
- fotodokumentácia, 1xA4
- objednávka posudku, 3xA4