

Znalec : Ing. Anton Mach, Hornoulická 16, 972 01 BOJNICE, tel. 0907 771 035
ev.č. znalca 912131
LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
Zadávateľ : IČO: 36421561

Číslo spisu(objednávky) : Objednávka na vypracovanie ZP zo dňa 06.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 046/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

Rodinný dom súp. č. 799 na parc. č. 270/5 a pozemok parc. č. 270/5 v zmysle LV č. 1357 v k. ú. Oslany, okres Prievidza.

Počet listov : 25 listov z toho 15 listov príloh

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

V Bojniciach, dňa 06. marca 2024

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa prílohy č.3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. z 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Nehuteľnosť: Rodinný dom súp. č. 799 na parc. č. 270/5 a pozemok parc. č. 270/5 v zmysle LV č. 1357 v k. ú. Oslany, okres Prievidza.

2. Účel znaleckého posudku

Podklad pre právny úkon – dražba

3. Dátum vyžiadania posudku

Posudok bol vyžiadaný dňa 06. decembra 2024

4. Dátum, ku ktorému bol vypracovaný posudok

Dátum rozhodujúci na zistenie stavebno - technického stavu : 09. januára 2024 - deň obhliadky

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 06. marca 2024

6. Podklady a dokumentácia na vypracovanie posudku

6.1 Dodané objednávateľom

- Potvrdenie o veku stavby

6.2 Obstarané znalcom

- List vlastníctva č. 1357 cez katastrálny portál
- Snímka ZB GIS
- Mapa
- Ponuka realitných kancelárií – domy a pozemky
- Snímka ZB GIS - meranie
- Obhliadka nehnuteľností
- Fotodokumentácia

7. 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 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

8. 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 pohádzkou. 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. štvrtrok 2018.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m² 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

I. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Popis použitých metód

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ZU v Žiline.

Všeobecná hodnota nie je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti mal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele sú vytvorené na m² podlahovej plochy bytu podľa uvedenej metodiky.

Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre IV.Q/2023. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a dokončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje LV č. 1357

Časť A: Majetková podstata

Pozemky				
Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Právny vzťah	Umiestnenie pozemku
270/5	396	Zastavané plochy a nádvoria		1
Stavby				
Súpisné číslo	na parc. číslo	Druh stavby	Charakteristika	Umiestnenie stavby
799	270/5	10	rodinný dom	1

Časť B: Vlastníci

Meno a priezvisko	Adresa	Dátum narodenia	Podiel
Semančík Miroslav a Jana, r. Foltánová	SNP 799, Oslany, 972 47	11.11.1961 18.01.1965	1/1

Časť C. Ľarchy

Iné údaje	

c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti

Obhliadka bola vykonaná dňa 09. januára 2024 za prítomnosti znalca. Nehnuteľnosť nebola sprístupnená, znalec prezrel oceňovanú nehnuteľnosť z verejnej komunikácie, vyhotovil potrebnú fotodokumentáciu. Zistená skutočnosť bola porovnaná s predloženými dokladmi.

d) Porovnanie dokumentácie nehnuteľnosti so skutočnosťou zistenou pri obhliadke.

Vzhľadom ku skutočnosti, že znalcovi nebola sprístupnená nehnuteľnosť, rozdiely vo využívaní nehnuteľnosti nebolo možné posúdiť. Geometrický plán nebol poskytnutý, projektová dokumentácia nebola poskytnutá, kolaudačné rozhodnutie nebolo poskytnuté, potvrdenie o veku bolo poskytnuté.

Právna dokumentácia: Rodinný dom súp. č. 799 na parc. č. 270/5 a pozemok parc. č. 270/5 v zmysle LV č. 1357 v k. ú. Oslany, okres Prievidza sú vo vlastníctve:

Meno a priezvisko	Adresa	Dátum narodenia	Podiel
Semančík Miroslav a Jana, r. Foltánová	SNP 799, Oslany, 972 47	11.11.1961 18.01.1965	1/1

e) Údaje katastra nehnuteľností.

Porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom pri obhliadke neboli zistené rozdiely.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti v súlade s vlastníckymi dokladmi.

- Rodinný dom súp. č. 799 na parc. č. 270/5
- Pozemok parc. č. 270/5

g) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti (stavieb), ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané (vlastnícky nepodložené).

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Veľkosť a význam sídla : obec Oslany s počtom obyvateľov do 2.000, v obci sa nachádza obecný úrad, kultúrny dom, pošta, obchody so základným tovarom,...

Poloha vzhľadom k centru : obytná časť, vedľa hlavnej cesty

Dostupnosť : po spevnenej komunikácii, pozemok rovinný

Vybavenie infraštruktúrou : voda, elektro, plyn, kanalizácia

Tvar areálu : pozemok pravidelný

Možnosť rozvoja : v danej lokalite nie je možnosť výstavby rodinných domov

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Určenie a skutočný účel užívania : rodinný dom

Stavebno-právny účel užívania : rodinný dom

Úplnosť využitia nehnuteľnosti : stavba rodinného domu bola v dobe obhliadky vybavená na bývanie

Adaptabilita účelu využívania : v budúcnosti sa nepredpokladá zmena účelu užívania

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

d) Riziká zmeny vo využití územia:

Riziká zmeny vo využití územia : zmena sa nepripravuje

e) Stavebno-konštrukčné riziká :

poklesy základov – nie sú

zosuvné územia – nie sú

poddolované územia – nie sú

f) Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov:

hygienické ochranné pásma – nie sú

bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi – nie sú

radónové riziko – nebolo možné určiť

druh chránenej nehnuteľnosti – nie je

g) Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov:

užívanie pozemkov odlišne od vlastníckeho stavu – nie je

vecné bremeno na pozemku – nie je zapísané

právo doživotného bývania a užívania stavby – je zapísané

h) Podnikateľské riziká:

neboli zistené

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

Vzhľadom ku skutočnosti, že znalcovi nebola, v čase dohodnutej obhliadky t.j. 09.01.2024 o 10.00 hod., sprístupnená nehnuteľnosť, znalec urobil úkony, ktoré boli možné z verejného priestranstva, t.j. urobil fotodokumentáciu z uličnej strany a prezrel napojenia na inžinierske siete. Jediný doklad, ktorý bol dodaný objednávateľom znaleckého posudku bol doklad o veku nehnuteľnosti. Vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vypracované porovnávacou metódou.

3.1.1 POROVNÁVACIA METÓDA

Rodinný dom súp. č. 799 na parc. č. 270/5, nachádzajúci sa v zastavanom území obce Oslany, okres Prievidza, v obytnej časti obce, pri hlavnej ceste so zvýšenou hlučnosťou od dopravných ťahov. Prístup k rodinnému domu je z miestnej komunikácie. Objekt je klasifikovaný ako rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie. Rodinný dom nie je podpivničený, má dve nadzemné podlažia a je zastrešený plochou strechou. Pôvodný rodinný dom bol daný do užívania v roku **1990** podľa Potvrdenia o veku stavby. Odhadovaná podlahová plocha je 193,60 m². Vypočítaná bola ako 80% z dvojnásobku zastavanej plochy (podľa prílohy znaleckého posudku) Predpokladaná životnosť rodinného domu vzhľadom ku konštrukcii a použitému materiálom je odhadnutá na 100 rokov.

Porovnávaciu metódu som použil vzhľadom k tomu, že nebolo možné použiť metódu polohovej diferenciacie a boli k dispozícii ponuky realitných kancelárií. Sú použité tri ponuky realitných kancelárií. Jedna ponuka je priamo z obce Oslany a dve ponuky sú z vedľajšej obce Čereňany, ktoré som priložil aj ako prílohu. Z ponukových cien bol odpočítaný podiel pozemku.

Ponukové ceny sú upravené faktormi: druh porovnateľnej ceny, vplyv polohy stavby v okrese, kvalita životného prostredia (hlučnosť), konštrukčno-materiálové riešenie a technický stav nehnuteľnosti.

Počet MJ stavby:

Názov	Počet MJ [m ²]
121*2*0,8	193,60
Spolu	193,60

Zoznam porovnávaných stavieb

Rodinný dom č. 1

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 7. 2. 2024

Počet MJ stavieb: 200,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 119 000,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 22 449,44 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 96 550,56 Eur

Cena stavby na MJ: 482,75 Eur/m²

Rodinný dom č. 2

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 7. 2. 2024

Počet MJ stavieb: 102,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 65 000,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 11 159,46 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 53 840,54 Eur

Cena stavby na MJ: 527,85 Eur/m²

Rodinný dom č. 3

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 7. 2. 2024

Počet MJ stavieb: 150,00 m²

Cena stavby podľa dokladu: 108 000,00 Eur

Odhadovaný podiel pozemku: 19 741,15 Eur

Cena stavby znížená o podiel pozemku: 88 258,85 Eur

Cena stavby na MJ: 588,39 Eur/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Názov	Rodinný dom č. 1	Rodinný dom č. 2	Rodinný dom č. 3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	96 550,56 (ponuková cena)	53 840,54 (ponuková cena)	88 258,85 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	482,75	527,85	588,39
Hodnotenie faktorov			

Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny(ponuka)	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy stavby v okrese	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Polohové faktory - kvalita životného prostredia(hlučnosť)	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie	- 10,00 % horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - konštrukčno materiálové riešenie	± 0,00 % zhoda	+ 10,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav hlavnej stavby	- 20,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 20,00 % horšie
Spolu:	- 50,00 %	- 20,00 %	- 40,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	241,38	422,28	353,03
Priemerná porovnateľná hodnota			338,90 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

Rodinný dom č. 1: $482,75+482,75*(-0,1000-0,1000-0,1000+0,0000-0,2000)= 241,38 \text{ Eur/m}^2$

Rodinný dom č. 2: $527,85+527,85*(-0,1000-0,1000-0,1000+0,1000+0,0000)= 422,28 \text{ Eur/m}^2$

Rodinný dom č. 3: $588,39+588,39*(-0,1000+0,0000-0,1000+0,0000-0,2000)= 353,04 \text{ Eur/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:

$(241,38+422,28+353,04)/3=338,90 \text{ Eur/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		338,90 Eur/m ²
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH _s = 193,6 m ² * 338,90 Eur/m ²	65 611,04 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
270/5	zastavaná plocha a nádvorie	396,00	1/1	396,00

Obec: Oslany

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficient u
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. centrá obcí do 5 000 obyvateľov	0,95
k_v koeficient intenzity využitia	5. rodinné domy so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 0,95 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	3,8903
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,8903$	31,01 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 270/5	$396,00 \text{ m}^2 * 31,01 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	12 279,96
Spolu		12 279,96

2.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

2.2.2.1 Pozemok

Ohodnocovaným pozemkom je parc. č. 270/5 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 396,0 m² v zmysle LV č. 1357, nachádzajúci sa v obytnej časti obce Oslany, okres Prievidza, v oblasti s vyšším dopytom o kúpu tohto typu nehnuteľností, s napojením na inžinierske siete.

Porovnávaciu metódu som použil vzhľadom na kúpnu cenu stavebných pozemkov, ktorá sa pohybuje od 26,51 EUR/m² a vyššie. Sú použité tri ponuky realitných kancelárií na stavebné pozemky z internetu, ktoré som priložil aj ako prílohu.

Ponukové ceny sú upravené faktormi: druh porovnateľnej ceny a vplyv výmery pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
270/5	zastavaná plocha a nádvorie	396,00	1/1	396,00

Počet MJ pozemku: 396,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Pozemok č. 1

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 7. 2. 2024

Počet MJ pozemkov: 497,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 17 892,00 Eur

Cena pozemku na MJ: 36,00 Eur/m²

Pozemok č. 2

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 7. 2. 2024

Počet MJ pozemkov: 835,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 31 500,00 Eur

Cena pozemku na MJ: 37,72 Eur/m²

Pozemok č. 3

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie

Identifikácia dokladu:

Dátum k dokladu: 7. 2. 2024

Počet MJ pozemkov: 1 565,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 41 490,00 Eur

Cena pozemku na MJ: 26,51 Eur/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Pozemok č. 1	Pozemok č. 2	Pozemok č. 3
Cena porovnateľného majetku [Eur]	17 892,00 (ponuková cena)	31 500,00 (ponuková cena)	41 490,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m ²]	36,00	37,72	26,51
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Fyzické faktory - výmera pozemku	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	+ 10,00 % lepšie
Spolu:	- 5,00 %	- 5,00 %	+ 5,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m ²]	34,20	35,83	27,84
Priemerná porovnateľná hodnota			32,63 Eur/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:**Pozemok č. 1:** $36,00+36,00*(-0,0500+0,0000)=34,20$ Eur/m²**Pozemok č. 2:** $37,72+37,72*(-0,0500+0,0000)=35,84$ Eur/m²**Pozemok č. 3:** $26,51+26,51*(-0,0500+0,1000)=27,84$ Eur/m²**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m²]:** $(34,20+35,84+27,84)/3=32,63$ Eur/m²**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		32,63 Eur/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{poz} = 396 m ² * 32,63 Eur/m ²	12 921,48 Eur

2.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	12 279,96
Porovnávacia metóda	12 921,48

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 12 921,48 Eur**VŠH na MJ = 32,63 Eur/m²****III. ZÁVER****1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia :****nehnutelností a stavieb podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**

Rodinný dom súp. č. 799 na parc. č. 270/5 a pozemok parc. č. 270/5 v zmysle LV č. 1357 v k. ú. Oslany, okres Prievidza za účelom dražby.

Stavby:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

65 611,04 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda porovnávacia

Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

12 921,48 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda porovnávacia

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Stavba	65 611,04
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 270/5 (396 m ²)	12 921,48
Všeobecná hodnota celkom	78 532,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	78 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatosemtisícpäťsto Eur	

V Bojniciach, dňa 06. marca 2023

Ing. Anton Mach
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku + výzva	2 listy
2. Kópia z listu vlastníctva č. 1357 cez katastrálny portál	2 listy
3. Snímka ZB GIS	1 list
4. Mapa	1 list
5. Potvrdenie o veku stavby	1 list
6. Ponuka realitných kancelárií – pozemky	3 listy
7. Ponuka realitných kancelárií – rodinné domy	3 listy
8. Snímka ZB GIS - meranie	1 list
9. Fotodokumentácia	1 list
Spolu príloh	15 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912131

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 046/2024.

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

Bojnice, dňa 06. marca 2024

Ing. Anton Mach
znalec