

Znalec: **Ing. Ján Kubaliak**
9. mája 712/57, 987 01 Poltár, evidenčné číslo 911865
☎ 0905533867, e-mail: jankubaliak1@gmail.com

Zadávateľ: **Obec Sihla, Sihla 73**
976 53 Sihla

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 1.4.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 39/2021

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb postavených na pozemkoch parc. č. 535/1 a 536 v k.ú. Sihla, pre účel prevodu nehnuteľností

Počet listov posudku (z toho príloh): 22 (z toho 11 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. **Úloha znalca:** stanovení všeobecnú hodnotu stavieb postavených na pozemkoch parc. č. 535/1 a 536 v k.ú. Sihla

2. **Účel znaleckého posudku:** prevod nehnuteľností

3. **Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 10.4.2021

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 19.4.2021

5. **Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:**

a) **Podklady dodané zadávateľom:**

- ♦ výpis z katastra nehnuteľností - LV číslo 100, v katastrálnom území Sihla, vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.4.2021
- ♦ kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 19.4.2021

b) **Podklady získané znalcom:**

- zameranie a nákres skutkového stavu
- fotodokumentácia
- zakreslenie prístupu do mapových podkladov katastra
- údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. **Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení
- Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon 382/2001 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Vyhláška 107/2016 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 5. februára 2016, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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 opatnosťou 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 4. štvrtrok 2020 (2,652).

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 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).

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: Všeobecná hodnota stavieb je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určení 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. Použitý priemerný koeficient 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: Všeobecná hodnota pozemkov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti som nemal k dispozícii súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje: Hodnotená stavba viacúčelovej budovy súp. č. 109 je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 100 v k.ú. Sihla.

V popisných údajoch katastra je nehnuteľnosť evidovaná nasledovne:

A. Majetková podstata:

Stavby

Viacúčelová budova súp. číslo 109, na pozemku parc. č. 535/1

B. Vlastníci:

1 Obec Sihla, 976 53, Sihla 73, SR, v podiele 1/1

C. Ťarchy:

-

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.4.2021 za účasti vlastníka nehnuteľností
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 10.4.2021
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 10.4.2021

d) Technická dokumentácia:

Stavebná a technická dokumentácia sa nezachovala.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté a znalcom získané údaje katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra:

Hodnotená stavba viacúčelovej budovy súp. č. 109 je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 100 v k.ú. Sihla. Stavba postavená na pozemku parc. č. 536 nie je zapísaná na LV. Obidve stavby sú zakreslené v katastrálnej mape.

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

- **Stavby:**
- budova na parc. č. 536
- viacúčelová budova 109, parc. č. 535/1
- **Pozemky:**
- -

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

- **Stavby:**
- -
- **Pozemky:**
- -

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 budova na parc. č. 536

POPIS STAVBY

Stavba nie je zapísaná na LV. Postavená je na pozemku parc. č. 536, v k.ú. Sihla.

Dispozičné riešenie: Budova je prízemná. Pozostáva z o vstupnej miestnosti a hlavnej miestnosti. Budova bola v minulosti využívaná na rôzne účely.**Technický popis vyhotovenia:** Budova je postavená na kamenných základoch. Steny sú drevené zrubové. Stropná konštrukcia je drevená trámová, s viditeľnými trámami. Vnútorne omietky sú vápenné. Okná sú drevené dvojité, dvere rámové. Strecha je sedlová, krytina z pozinkovaného plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1950	7,489*4,682	35,06	80/35,06=2,282

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	910
3	Podmurovka	
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570
4	Murivo	
	4.4.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm	2310
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	455
14.	Fasádne omietky	
	14.6 nátery latexové a olejové	80
16	Dvere	
	16.4 rámové s výplňou	350
17	Okná	
	17.4 dvojité rámové (von a dnu otvárané)	380
21	Podlahy miestností	
	21.8 palubovky, dosky, xylolit	195
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
	Spolu	6360

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6360 + 0 * 2,282)/30,1260$	211,11

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	71	9	80	88,75	11,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$211,11 \text{ €/m}^2 * 35,06 \text{ m}^2 * 2,652 * 0,95$	18 647,38
Technická hodnota	11,25% z 18 647,38	2 097,83

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.2.1 viacúčelová budova 109, parc. č. 535/1****POPIS STAVBY**

Stavba je zapísaná na LV č. 100, k.ú. Sihla ako viacúčelová budova súp. č. 109, na pozemku parc. č. 535/1. Do trvalej prevádzky bola zaradená v roku 1950.

Dispozičné riešenie: Budova je prízemná, čiastočne podpivničená, s čiastočne účelne využívaným podkrovným priestorom. V IPP je pivnica, v prízemí je pohostinstvo so soc. Zariadením a veľká garáž, v podkroví sú 3 miestnosti, chodba a povalový priestor.

Technický popis vyhotovenia: Stavba je založená na základových pásoch z prostého betónu. Nosná konštrukcia je murovaná. Stropná konštrukcia nad podzemným podlažím je železobetónu. Nad prízemím je drevený trámový strop. Podlahy v prízemí sú z ker. dlažby. Vnútorne omietky sú hladké, vápenné. Vonkajšie omietky sú vápennocementové. Krytina je z pozinkovaného plechu. V objekte je rozvod svetelnej a motorickej elektriny, rozvod teplej aj studenej vody. Zrealizované sú toalety. Vráta na garáži sú dvojkrídlové. Okná plastové s kovovými mrežami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 84 budovy jedální, reštaurácií a kaviarní

KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$13,95 * 10,8 * 0,3$	45,20
Spodná stavba	
$6,334 * 2,3 * 3,85$	56,09
Vrchná stavba	
$13,95 * 10,8 * 2,936$	442,34
Zastrešenie	
$10,8 * 4,446 / 2 * 13,95$	334,92
Obstavaný priestor stavby celkom	878,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$13,95 * 10,8$	150,66	Repr	2,936	2,93

6

Priemerná zastavaná plocha: $(150,66) / 1 = 150,66 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(150,66 * 2,936) / (150,66) = 2,94 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 150,66) = 1,0793$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,94) = 1,0143$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,42
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	16,01
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,56
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,42
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,21
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,21
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,21
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,21
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,28
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,42
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,21
15	Vykurovanie	5,00	0,50	2,50	2,67
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,42
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,21
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,21
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,14
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,28
24	Výtťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,28
	Spolu	100,00		93,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 93,50 / 100 = 0,9350$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ $[\text{€/m}^3]$
 $VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,9350 * 1,0793 * 1,0143 * 0,939 * 0,95$
 $VH = 210,4276 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
viacúčelová budova 109, parc. č. 535/1	1950	71	29	100	71,00	29,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$210,4276 \text{ €/m}^3 * 878,55 \text{ m}^3$	184 871,17
Technická hodnota	29,00 % z 184 871,17 €	53 612,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
budova na parc. č. 536	18 647,38	2 097,83
viacúčelová budova 109, parc. č. 535/1	184 871,17	53 612,64
Celkom:	203 518,55	55 710,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Obec Sihla sa rozprestiera vo vysokej nadmorskej výške v oblasti Slovenské Rudohorie v orografickom celku Veporské vrchy. Menšia západná časť patrí do oblasti Poľana a jej časti Vysoká Poľana. Sihla leží v tzv. "mrazovej kotline", kde mrazy v zime dosahujú nezriedka až $-30 \text{ }^\circ\text{C}$ a časté sú prízemné mrazy v letných mesiacoch. Celým chotárom preteká Kamenistý potok, prameniáci v tejto oblasti vo výške 927 m.n.m. Tečie 25 km dlhou Kamenistou dolinou cez tajch Hrončok a vlieva sa do Čierneho Hrona. Na ploche potoka v dĺžke 2,5 km bol v roku 1991 vyhlásený Chránený areál Meandre Kamenistého potoka, ktorý predstavuje prirodzene meandrujúci tok. Pod obcou priberá Kamenistý potok pritekajúci Slatinský jarok, pozdĺž ktorého leží prírodná rezervácia Vrchslatina..

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú pri Ceste II. triedy 529 (II/529), ktorá v Banskobystrickom kraji spája Hriňovú v okrese Detva s okresným mestom Brezno. V danej lokalite je možnosť napojenia na elektriku a verejný vodovod. Prístup k pozemkom je z miestnej spevnenej komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Budovy je vhodné využívať ako pohostinstvo, resp ako obchod.

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

Na hodnotených nehnuteľnostiach neviaznu žiadne ťarchy.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4.

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	Trh s nehnuteľnosťami	II.	0,800	13	10,40
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,800	8	6,40
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	V.	0,040	9	0,36
	pracovné možnosti mimo miesto, nezamestnanosť nad 20 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,220	7	1,54
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,220	7	1,54
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,220	10	2,20
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa,				

	lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	0,800	4	3,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	103,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 103,52 / 180$	0,575
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 55\,710,47 \text{ €} * 0,575$	32 033,52 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
budova na parc. č. 536	1 206,25
viacúčelová budova 109, parc. č. 535/1	30 827,27
Všeobecná hodnota celkom	32 033,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	32 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdvatisíc Eur	

V Poltári dňa 19.4.2021

Ing. Ján Kubaliak

IV. PRÍLOHY

- ♦ výpis z katastra nehnuteľností - LV číslo 100, v katastrálnom území Sihla, vytvorený cez katastrálny portál dňa 19.4.2021
- ♦ kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 19.4.2021
- ♦ pôdorysy a rez hodnotenými stavbami
- ♦ fotodokumentácia stavby

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetví 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911865.
Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 39/2021.

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

.....