

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Sviržovský, Jesenského 27, Žiar nad Hronom, tel. 0907 818 361,  
045/6722 656

**Zadávateľ posudku:** ProAuctio, s.r.o., Banská Bystrica

**Číslo objednávky:**

Objednávka zo dňa 02.09.2014.

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

č. 218/2014

**Vo veci:** stanovenie technickej a všeobecnej (trhovej) hodnoty stavby SOU  
062/7 a pozemkov na LV č. 2648 v k.ú. Horné Opatovce, pre účel predaj  
(speňaženie) majetku prostredníctvom dobrovoľnej dražby

**Počet strán posudku:** ... vrátane príloh

**Počet vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca:** stanovenie technickej a všeobecnej (trhovej) hodnoty stavby SOU 062/7 a pozemkov na LV č. 2648 v k.ú. Horné Opatovce, pre účel predaj (speňaženie) majetku prostredníctvom dobrovoľnej dražby

**2. Účel posudku:** Prevod nehnuteľností

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 02.09.2014

**4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 6.09.2014

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 6.09.2014

**5.1 Dodané zadávateľom (objednávateľom):**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2739
- Kópia z katastrálnej mapy,
- vek stavby

**5.2 Obstarané znalcom:**

- Zameranie a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke.
- Fotodokumentácia
- Nákres nehnuteľností

**6. Použitý právny predpis:**

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

**7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov

Opatrenie ŠÚ SR č.128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ I.štvrtrok 2014

spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb. Inštrukcia 12/2005 Ministerstva spravodlivosti SR z 19. 7. 2005 č. 19292/2004-53

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Vypočítať všeobecnú hodnotu nehnuteľností na LV č. 2739

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline .

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie a výnosovou metódou. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej

vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele uvedenej metodiky so zohľadnením nedokončenosti - poškodenia jednotlivých konštrukcií. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre I.Q/2014. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a nedokončenosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

**b). Vlastnícke a evidenčné údaje:**

LIST VLASTNÍCTVA č. 2739 v k.ú. Horné Opatovce

Pozemky:

p.č. 34/142 zastavané plochy a nádvoría o výmere 2003 m<sup>2</sup>

p.č. 34/192 zastavané plochy a nádvoría o výmere 3405 m<sup>2</sup>

Stavby: SOU 062/7 s.č. 1048 na p.č. 34/192

Vlastníci:

1 LITA, s.r.o., Štefániková 84, Lutilla, SR

Ďarchy:

v prílohe tohto znaleckého posudku a LV

**c). Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 6.09.2014

Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 6.09.2014

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 6.09.2014

**d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Zistený skutkový stav pri miestnom šetrení som zamerlal a porovnal s predloženou PD - zodpovedá predloženej projektovej dokumentácii.

**e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :**

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:**

Stavby:

SOU 062/7

Pozemky

**g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**

Žiadne som nezistil.

## **2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 SOU 062/7 s.č. 1048 na p.č. 34/142**

##### **POPIS STAVBY**

**Dispozične pozostáva :** Dispozičné riešenie ako aj skutkový stav je zakreslený v prílohe tohto posudku.

**Posúdenie charakteru stavby :**

Z posúdenia vyplýva, že pôdorysný rozmer ohraničený nosnými konštrukciami je menší v oboch smeroch ako 10,0 m a objem voľného nadzemného priestoru je 100 % z celkového obstavaného nadzemného priestoru, preto sa jedná o budovu.

**Stavebno - technický popis :**

Predmetom ohodnotenia je budova s.č. 1048 na p.č. 34/142 v k.ú. Horné Opatovce. Ide o pôvodný objekt kultúrneho strediska v tvare T, ktorí bol prestavaný na dielne SOU a ako dielne so skladmi je užívaná.

Pôvodná stavba je z roku 1959. Prístavby boli realizované v roku 1968 a 1985. K pôvodnej stavbe boli prístavané šatne, kancelárie a archív.

K budove sú privedené inžinierske siete v správe miestnej Dalkie.

Stavba bola v časti kancelárii a šatni rekonštruovaná, do prvkov dlhodobej životnosti nebolo zasiahnuté vzhľadom k tomu stanovujem životnosť odborným odhadom 70 rokov.

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Pôvodná stavba z roku 1959</b>	
OZ	0,00
$72,4 \cdot 12,56 \cdot 0,3 + 12,5 \cdot 12,62 \cdot 0,3$	320,13
$72,4 \cdot 12,56 \cdot 4,85 + 12,5 \cdot 12,62 \cdot 4,85$	5 175,41
$72,4 \cdot 12,56 \cdot (0,65 + 1,5/2) + 12,5 \cdot 12,62 \cdot (0,65 + 1,5/2)$	1 493,93
rampa	0,00
$3,5 \cdot 2 \cdot 1,7 + 3,5 \cdot 5,5 \cdot 1,7/2$	28,26
dielne od št cesty	0,00
$15,52 \cdot 6,35 \cdot 0,25$	24,64
$15,52 \cdot 6,35 \cdot 3,2$	315,37
$15,52 \cdot 6,35 \cdot 0,7/2$	34,49
trafostanica	0,00
$4,39 \cdot 4,68 \cdot 1$	20,55
$4,39 \cdot 4,68 \cdot 1,95$	40,06
$4,39 \cdot 4,68 \cdot 3,4$	69,85
$4,39 \cdot 4,68 \cdot 0,2$	4,11
<b>Spolu</b>	<b>7 526,80</b>
<b>Prístavba z roku 1968</b>	
Prístavba dielni pri šatniach	0,00
$15,04 \cdot 8,2 \cdot 1$	123,33
$(15,04 \cdot 8,2) \cdot (3,2 + 4,6) / 2$	480,98
Prístavba kovačskej dielne	0,00
$(6,85 \cdot 4 + 1,26 \cdot 3,11) \cdot 0,25$	7,83
$6,85 \cdot 4 \cdot 4 \cdot 4,85 + 1,26 \cdot 3,11 \cdot 2,56$	541,59
$6,85 \cdot 4 \cdot 0,2 + 1,26 \cdot 3,11 \cdot 0,19/2$	5,85

prístavba k dielňam od št. cesty	0,00
3,12*6,35*0,25	4,95
3,12*6,35*3,2	63,40
3,12*6,35*0,7/2	6,93
prístavba výdajne so skladom	0,00
5,83*10,15*0,25	14,79
5,83*10,15*(3,3 + 4,6)/2	233,74
<b>Spolu</b>	<b>1 483,39</b>
<b>Prístavba z roku 1985</b>	
prístavba skladov	0,00
(9,31*25,71 + 8,56*4,91)*0,15	42,21
9,31*6,18*(3,5 + 4,8)/2	238,77
9,31*11,13*(5,8 + 4,8)/2	549,19
(4,91 + 9,31)*8,56*(4 + 5,7)/2	590,36
<b>Spolu</b>	<b>1 420,53</b>
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>10 430,72</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Zatriedenie stavby:**

**JKSO:** budovy dielní pre výučbu a výchovu  
**KS:** 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie  
**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	4,68*4,39 + 16,55*6,82 + 6,6*5,45	169,39	Repr.	2,1833	2,1833
Nadzemné	1	1474,29	1474,29	Repr.	4,25	4,25
Nadzemné	2	12,62*9,42 + 5,7*5,16 + 4,2*5,65 + 5,64*4,39	196,78	Repr.	2,45	2,45

**Priemerná zastavaná plocha:** (169,39 + 1474,29 + 196,78) / 3 = 613,49 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (169,39 \* 2,1833 + 1474,29 \* 4,25 + 196,78 \* 2,45) / (169,39 + 1474,29 + 196,78) = 3,87 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 613,49) = 0,9591

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,87) = 0,8426

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,82

2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,90	17,10	24,00
3	Stropy	11,00	0,70	7,70	10,80
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,60	3,60	5,05
5	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,68
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,60	0,60	0,84
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,60	4,20	5,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,52
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,80	1,60	2,24
10	Schody	3,00	0,60	1,80	2,52
11	Dvere	3,00	0,60	1,80	2,52
12	Vráta	0,00	0,60	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,80	4,00	5,61
14	Povrchy podláh	2,00	0,60	1,20	1,68
15	Vykurovanie	4,00	0,60	2,40	3,37
16	Elektroinštalácia	5,00	0,50	2,50	3,51
17	Bleskozvod	1,00	0,70	0,70	0,98
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,50	1,00	1,40
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,50	1,00	1,40
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,70
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	2,24
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,81
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	4,21
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	4,21
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>71,30</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 71,30 / 100 = 0,7130$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,235$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_R * k_M$  [ $€/m^3$ ]

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,235 * 0,7130 * 0,9591 *$

$0,8426 * 0,939 * 1,00$

$VH = 95,3377 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
SOU 062/7 s.č. 1048 na p.č. 34/142	1959	55	15	70	78,57	21,43
Prístavba	1968	46	15	61	75,41	24,59
Prístavba	1985	29	15	44	65,91	34,09

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1959		

Východisková hodnota	95,3377 €/m <sup>3</sup> * 7526,80 m <sup>3</sup>	717 587,80
Technická hodnota	21,43 % z 717 587,80 €	153 779,07
<b>Prístavba z roku 1968</b>		
Východisková hodnota	95,3377 €/m <sup>3</sup> * 1483,39 m <sup>3</sup>	141 422,99
Technická hodnota	24,59 % z 141 422,99 €	34 775,91
<b>Prístavba z roku 1985</b>		
Východisková hodnota	95,3377 €/m <sup>3</sup> * 1420,53 m <sup>3</sup>	135 430,06
Technická hodnota	34,09 % z 135 430,06 €	46 168,11

**Vyhodnotenie:**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1959	717 587,80	153 779,07
Prístavba z roku 1968	141 422,99	34 775,91
Prístavba z roku 1985	135 430,06	46 168,11
<b>Spolu</b>	<b>994 440,85</b>	<b>234 723,09</b>

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Žiar nad Hronom, k.ú. Horné Opatovce v jej okrajovej primyselnej časti bývalého závodu ZSNP s priamym napojením na ťah Žiar nad Hronom - Bratislava.

V danej lokalite je možnosť napojenia na inžinierske siete. Daná lokalita je vhodná na kúpu nehnuteľnosti na prevádzkové účely vzhľadom na svoju polohu, ktorá je veľmi priaznivá pre realizáciu podnikateľských aktivít .

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Využívaná nehnuteľnosť prevádzkové účely dielne.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:****Tarchy:**

viď priložený list vlastníctva v prílohe tohto Znaleckého posudku.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_I$
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	priemyselná ťažká výroba s negatívnymi vplyvmi na okolie, susedstvo diaľnic, železníc, letísk, skládok odpadov, ťažby surovín, poľnohospodárskej výroby a pod.	V.	0,030	7	0,21
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,300	9	2,70
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
<b>11</b>	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				



	vysoká hlučnosť a prašnosť, intenzívne nebezpečné exhalácie, výskyt radónu, znečistenie spodných vôd a pod.	V.	0,030	9	0,27
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.</b>				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>52,08</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 52,08 / 180$	0,289
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 234\,723,09 \text{ €} * 0,289$	<b>67 834,97 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
34/142	zastavaná plocha a nádvorie	2003	2003,00	1/1	2003,00
34/192	zastavaná plocha a nádvorie	3405	3405,00	1/1	3405,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>5 408,00</b>

Obec: Žiar nad Hronom  
 Východisková hodnota:  $V_{H_{MJ}} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a častí rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	0,9477
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 0,9477$	9,44 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 5\,408,00 \text{ m}^2 * 9,44 \text{ €/m}^2$	51 051,52 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 34/142	18 908,32
parcelsa č. 34/192	32 143,20
<b>Spolu</b>	<b>51 051,52</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

##### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 67 834,97 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 51 051,52 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
SOU 062/7 s.č. 1048 na p.č. 34/142	67 834,97
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 34/142 (2 003 m <sup>2</sup> )	18 908,32
Pozemky - parc. č. 34/192 (3 405 m <sup>2</sup> )	32 143,20
<b>Spolu VŠH</b>	<b>118 886,49</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>119 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **119 000,00 €**

Slovom: **Jedenstodevät'násťtisíc Eur**

V Žiari nad Hronom dňa 9.9.2014

Ing. Sviržovský Štefan

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2739
- Kópia z katastrálnej mapy,
- Vek stavieb
- Fotodokumentácia
- Nákres nehnuteľností

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností , evidenčné číslo znalca 913271.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 218/2014 v znaleckom denníku č. 1/2014.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 218/2014.

Ing. Štefan Sviržovský