

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávateľ:

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 12.01.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 9/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 942 na parc.č. 5531/8 v k.ú. Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš včítane pozemku parc.č. 5531/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 536 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 30 /z toho 18 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 18.01.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 942 na parc.č. 5531/8 v k.ú. Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš včítane pozemku parc.č. 5531/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 536 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 12.01.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 12.01.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 18.01.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.01.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3909, k.ú. Liptovský Mikuláš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.01.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Liptovský Mikuláš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.01.2016.
- Technická dokumentácia stavby.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR 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 NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v tomto prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že objekt nedosahuje také primerané výnosy formou prenájmu, aby bolo možné použiť výpočet kombináciou. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 3909, k.ú. Liptovský Mikuláš

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 5531/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 536 m²

Stavby

budova administratívna č.súp. 942 na parc.č. 5531/8

B. Vlastníci:

- ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš, Družstevná 6, Liptovský Mikuláš, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.01.2016. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 12.01.2016.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním budovy, vek stavby bol stanovený podľa výpovedí svedkov pri miestnom šetrení, písomné doklady /kolaudačné rozhodnutia/ o veku stavby sa nezachovali.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená stavba a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 3909 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Liptovský Mikuláš pre k.ú. Liptovský Mikuláš, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 5531/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 536 m²

Stavby

- budova administratívna č.súp. 942 na parc.č. 5531/8

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova č.súp. 942

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Administratívna budova č.súp. 492 leží na pozemku parc.č. 5531/8, k.ú Liptovský Mikuláš. Budova bola postavená v dvoch etapách, pôvodná časť so sedlovou strechou cca v roku 1957, prístavaná časť s plochou strechou cca v roku 1968, doklady o veku stavby sa v písomnej forme nezachovali.

Budova má jedno čiastočné podzemné a tri nadzemné podlažia, tretie nadzemné podlažie pôvodnej časti je v podkrovnom priestore sedlovej strechy. Základy objektu sú betónové pásové, zvislé nosné konštrukcie sú murované, stropy železobetónové s rovnými podhl'admi, strecha je nad pôvodnou časťou sedlová s valbou na jednej strane objektu, nad prístavbou plochá v miernom sedlovom spáde, krytina na plochej streche je živičná, z asfaltových natavených pásov, nad pôvodnou časťou škridlóvá, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú vápennocementové, na uličnej a štítových stranách s obnovenými povrchovými úpravami, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké, podlahy sú z rôznymi povrchmi, v chodbách a sociálnych priestoroch sú keramické dlažby, v kanceláriách povlakové z PVC alebo plávajúce z veľkoplošných laminátových parkiet, schodiská sú železobetónové monolitické s terazzovými povrchmi, okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody a kanalizácie, prípojku zemného plynu nemá. Vykurovanie je ústredné, zdrojom je kotolňa na tuhé palivo umiestnená v suteréne prístavby, radiátory sú oceľové článkové. Spoločné sociálne zariadenia sú prístupné zo stredových chodieb objektu a sú v štandardnom vyhotovení, časť hygienických miestností je zrekonštruovaná. Dispozičné riešenie objektu je zakreslené v prílohách posudku.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek pôvodnej časti budovy od roku 1957, prístavby od roku 1968, životnosť stavby s prihliadnutím na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav na 100 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Pôvodná stavba z roku 1957	
Oz : $(23,60 \cdot 12,00 + 9,50 \cdot 0,20 + 5,68 \cdot 3,96) \cdot 0,30$	92,28
Os : $(6,53 \cdot 12,00 + 0,45 \cdot 0,20) \cdot 2,77$	217,31
Ov+Ot : $23,60 \cdot 12,00 \cdot 3,90 + 9,50 \cdot 0,20 \cdot 3,90 + 5,68 \cdot 3,96 \cdot 3,00 + 23,60 \cdot 12,00 \cdot 3,23 + 23,60 \cdot 12,00 \cdot 4,30 / 2 - 6,10 \cdot 12,00 \cdot 4,30 / 6$	2 650,52
Spolu	2 960,11
Prístavba z roku 1968	
Oz : $(17,17 \cdot 12,00 + 3,70 \cdot 0,50) \cdot 0,30$	62,37
Os : $(17,17 \cdot 12,00 + 3,70 \cdot 0,50) \cdot 2,77$	575,86
Ov : $(17,17 \cdot 12,00 + 3,70 \cdot 0,50) \cdot (3,90 + 3,23 + 3,05)$	2 116,32
Ot : $(17,17 \cdot 12,00 + 3,70 \cdot 0,50) \cdot 0,70 / 2$	72,76
Spolu	2 827,31
Obstavaný priestor stavby celkom	5 787,42

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO: budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

Koefficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	17,17*12,00+3,70*0,50+6,53*12,00+0,45*0,20	286,34	Repr. 2,77		2,77
Nadzemné	1	17,17*12,00+3,70*0,50+23,60*12,00+9,50*0,20+5,68*3,96	515,48	Repr.	(17,17*12,00*3,90+3,70*0,50*3,90+23,60*12,00*3,90+9,50*0,20*3,90+5,68*3,96*3,00)/515,48	3,8607
Nadzemné	2	17,17*12,00+3,70*0,50+23,60*12,00	491,09	Repr. 3,23		3,23
Nadzemné	3	17,17*12,00+3,70*0,50+23,60*12,00	491,09	Repr. 3,05		3,05

Priemerná zastavaná plocha:

$$(286,34 + 515,48 + 491,09 + 491,09) / 4 = 446,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(286,34 * 2,77 + 515,48 * 3,8607 + 491,09 * 3,23 + 491,09 * 3,05)$$

$$/ (286,34 + 515,48 + 491,09 + 491,09) = 3,29 \text{ m}$$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 446) = 0,9738$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,29) = 0,9383$$

Výpočet 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	8,00	1,00	8,00	8,30
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	17,64
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,34
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,27
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,95	6,65	6,90
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,43
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,11
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,19
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,11
15	Vykurovanie	4,00	0,90	3,60	3,74
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,23
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,11
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,11
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,11
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00

25	Ostatné	6,00	0,80	4,80	4,98
	Spolu	100,00		96,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 96,35 / 100 = 0,9635$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,298$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,298 * 0,9635 * 0,9738 * 0,9383 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 176,6886 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova č.súp. 942	1957	59	41	100	59,00	41,00
Prístavba	1968	48	41	89	53,93	46,07

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1957		
Východisková hodnota	176,6886 €/m ³ * 2960,11 m ³	523 017,69
Technická hodnota	41,00 % z 523 017,69 €	214 437,25
Prístavba z roku 1968		
Východisková hodnota	176,6886 €/m ³ * 2827,31 m ³	499 553,45
Technická hodnota	46,07 % z 499 553,45 €	230 144,27

Vyhodnotenie:

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Pôvodná stavba z roku 1957	523 017,69	214 437,25
Prístavba z roku 1968	499 553,45	230 144,27
Spolu	1 022 571,14	444 581,52

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená administratívna budova sa nachádza v okresnom meste Liptovský Mikuláš, je súčasťou priemyselného areálu podniku ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš na Družstevnej ulici č.6, ktorý leží vo východnej okrajovej priemyselnej časti mesta, konkrétne na ľavej strane cestnej komunikácie vychádzajúcej z Liptovského Mikuláša smerom na Liptovský Hrádok. Hodnotený objekt je umiestnený na okraji areálu, prístupný je z Družstevnej ulice a pripojený na základné rozvody inžinierskych sietí, t.j. na prípojky elektroinštalácie, vody a kanalizácie, prípojku zemného plynu nemá. Občianska vybavenosť v okolí nehnuteľnosti zodpovedá priemyselnej zóne okresného mesta, v blízkom okolí sú najmä ďalšie priemyselno-obchodné objekty, napr. areál spoločnosti St.Nicolaus, a.s., Cestné stavby, s.r.o., RENAKO, ale aj rodinné domy na blízkej Guothovej ulici. V okolí hodnoteného objektu je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu nehnuteľnosti, ako aj súčasnú situáciu na trhu. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,35.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená stavba je administratívna budova, na administratívne účely sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,193	30	5,79
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,700	10	7,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	75,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 75,75 / 180$	0,421
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 444 581,52 \text{ €} * 0,421$	187 168,82 €

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 ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5531/8	zastavané plochy a nádvoria	536	536,00	1/1	536,00

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

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 časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,00

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	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
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 zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1700
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,1700$	19,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 536,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ €/m}^2$	10 409,12 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy č.súp. 942 na parc.č. 5531/8 v k.ú. Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš včítane pozemku parc.č. 5531/8, zastavané plochy a nádvorí o výmere 536 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
Administratívna budova č.súp. 942	801 61	5 787,42	515,48	4

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	5531/8	536,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 187 168,82 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 10 409,12 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferencie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova č.súp. 942	187 168,82
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 5531/8 (536 m ²)	10 409,12
Spolu VŠH	197 577,94
Zaokrúhlená VŠH spolu	198 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **198 000,00 €**

Slovom: **Jedenstodeväťdesiatosemtisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 18.1.2016

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia