

**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 12.01.2015

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 13/2015

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby skladu č.súp. 2357 na parc.č. 5531/5 v k.ú. Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš včítane pozemkov parc.č. 5531/5, 5531/14.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 28 /z toho 16 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 26.01.2015

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby skladu č.súp. 2357 na parc.č. 5531/5 v k.ú. Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš včítane pozemkov parc.č. 5531/5, 5531/14.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 12.01.2015

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 21.01.2015

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 26.01.2015

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.01.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3909, k.ú. Liptovský Mikuláš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.01.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6489, k.ú. Liptovský Mikuláš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.01.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Liptovský Mikuláš - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 16.01.2015.
- 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 12.70 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 obstavaného 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 primerané výnosy formou prenájmu. 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. 5531/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 179 m<sup>2</sup>

Stavby

sklad č.súp. 2357 na parc.č. 5531/5

##### 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.

List vlastníctva č. 6489, k.ú. Liptovský Mikuláš

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 5531/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m<sup>2</sup>

##### 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 21.01.2015 za účasti zástupcu navrhovateľa dražby, t.j. správcu konkurznej podstaty úpadcu. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 21.01.2015.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním budovy, vek stavby bol stanovený podľa výpovedí svedkov pri miestnom šetrení, doklady o veku stavby sa v písomnej forme 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 pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na listoch vlastníctva č. 3909 a

6489 vedených 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. 5531/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 179 m<sup>2</sup>
- parc.č. 5531/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 142 m<sup>2</sup>

Stavby

- sklad č.súp. 2357 na parc.č. 5531/5

**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 Sklad č.súp. 2357

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Sklad č.súp. 2357 leží na pozemku parc.č. 5531/5, k.ú. Liptovský Mikuláš.

Objekt má charakter budovy, má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničený. Podľa zistení pri miestnom šetrení bol objekt postavený cca v roku 1960, doklady o veku stavby sa v písomnej forme nezachovali. Konštrukčne ide o stavbu obdĺžnikového pôdorysu, ktorej nosný systém tvoria murované zvislé konštrukcie, základy sú betónové pásové, stropnú konštrukciu tvorí železobetónová konštrukcia s rovnými podhladmi, strecha je plochá, v miernom pultovom spáde, krytina je živичná, z natavených asfaltových pásov, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, vstupné vráta do jednotlivých skladov sú plechové otváracie, okná sú prevažne oceľové jednoduché so zamrežovaním. Podlahy sú betónové s cementovým poterom, vnútorné aj vonkajšie omietky sú vápenocementové, v objekte sú elektroinštalačné rozvody, ostatné prípojky budova nemá. Dispozičné riešenie objektu je zakreslené v prílohách posudku.

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek od roku 1960 a životnosť stavby s prihliadnutím na zistený technický stav na 80 rokov.

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz : 30,10*5,96*0,30	53,82
Ov : 30,10*5,96*3,20	574,07
Ot : 30,10*5,96*0,40/2	35,88
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>663,77</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

**JKSO:** budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	30,10*5,96	179,4	Repr. 3,20		3,2

Priemerná zastavaná plocha:  $(179,4) / 1 = 179,40 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(179,4 * 3,2) / (179,4) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 179,4) = 1,0538$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$

### 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	13,00	1,00	13,00	17,50
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,85	25,50	34,30
3	Stropy	14,00	0,90	12,60	16,96
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,20	1,40	1,88
5	Krytina strechy	3,00	0,60	1,80	2,42
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,08
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,90	3,60	4,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,70	2,10	2,83
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,30	0,60	0,81
12	Vráta	3,00	0,80	2,40	3,23
13	Okná	3,00	0,70	2,10	2,83
14	Povrchy podláh	3,00	0,70	2,10	2,83
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,80	4,80	6,46
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výtahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,30	1,50	2,02
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>74,30</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 74,30 / 100 = 0,7430$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,251$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,251 * 0,7430 * 1,0538 * 0,9563 * 0,939 * 1,00$   
 $VH = 107,9519 \text{ €/m}^3$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č.súp. 2357	1960	55	25	80	68,75	31,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$107,9519 \text{ €/m}^3 * 663,77 \text{ m}^3$	71 655,23
Technická hodnota	31,25 % z 71 655,23 €	22 392,26

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotenú nehnuteľnosť sa nachádzajú v okresnom meste Liptovský Mikuláš, sú súčasťou priemyselného areálu podniku ROBSTAV, stavebné družstvo Liptovský Mikuláš, na Družstevnej ulici č.6, ktorá 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 v dvornej časti areálu, je pripojený na rozvod elektroinštalácie, ostatné prípojky 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., RENA KO, 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 diferenciacie vo výške 0,35.

### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená stavba je budova skladov, obdobné využívanie skladového, prípadne dielenského charakteru je možné aj do budúcnosti.

### 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 priloženom liste 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 <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,193	13	2,51
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,193	30	5,79
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,350	7	2,45
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,350	10	3,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
<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.	0,700	10	7,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,193	4	0,77
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				

priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>72,25</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 72,25 / 180$	0,401
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 22\,392,26 \text{ €} * 0,401$	<b>8 979,30 €</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> ]
5531/5	zastavané plochy a nádvoria	179	179,00	1/1	179,00
5531/14	zastavané plochy a nádvoria	142	142,00	1/1	142,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>321,00</b>

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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1700
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,1700$	19,42 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 321,00 \text{ m}^2 * 19,42 \text{ €/m}^2$	6 233,82 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 5531/5	3 476,18
parcelsa č. 5531/14	2 757,64
<b>Spolu</b>	<b>6 233,82</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby skladu č.súp. 2357 na parc.č. 5531/5 v k.ú. Liptovský Mikuláš, obec Liptovský Mikuláš, okres Liptovský Mikuláš včítane pozemkov parc.č. 5531/5, 5531/14.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Sklad č.súp. 2357	812 79	663,77	179,40	1

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	5531/5	179,00
Pozemky	5531/14	142,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 8 979,30 €

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

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 6 233,82 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Sklad č.súp. 2357	8 979,30
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 5531/5 (179 m <sup>2</sup> )	3 476,18
Pozemky - parc. č. 5531/14 (142 m <sup>2</sup> )	2 757,64
<b>Spolu pozemky (321,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>6 233,82</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>15 213,12</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>15 200,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **15 200,00 €**

Slovom: **Pätnásťtisícdivesto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 26.1.2015

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia