

**Meno, adresa znalca:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica

Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292

E-mail : pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

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

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 29.11.2016

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 129/2016

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 2/2 a 3/2 v k.ú. Divinka, obec Divinka, okres Žilina, včítane príslušenstva.

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

**Počet strán posudku /z toho príloh/:** 22 /z toho 9 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 30.12.2016

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 2/2 a 3/2 v k.ú. Divinka, obec Divinka, okres Žilina včítane príslušenstva.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 29.11.2016

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 07.12.2016

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.12.2016

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 29.11.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1121, k.ú. Divinka - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.12.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Divinka - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 03.12.2016.

### 1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.50 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 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:

Nie sú žiadne.

## 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 z dôvodu, že táto metóda je v danom 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 ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1121, k.ú. Divinka

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 2/2, záhrady o výmere 482 m<sup>2</sup>

parc.č. 3/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 324 m<sup>2</sup>

##### B. Vlastníci:

- Peter Miksák, č.141, dát.nar. 12.08.1977, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ľarchy:

- Záložná zmluva v prospech Peter Korista, nar. 30.08.1959, Divina č.s. 451, na p.č. 2/2 a 3/2 podľa zmluvy č.v. 1585/07 - 44/07
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Rišian - 46/2014

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia boli vykonané dňa 07.12.2016.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavieb.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1121 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina pre k.ú. Divinka, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Na pozemkoch sa nachádzajú aj stavby humna a spevnené plochy - pravdepodobne základy pre ďalšiu stavbu, ktoré nie sú zapísané na liste vlastníctva, znalcovi neboli predložené písomné doklady preukazujúce vlastníctvo týchto stavieb.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 2/2, záhrady o výmere 482 m<sup>2</sup>
- parc.č. 3/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 324 m<sup>2</sup>

Stavby

- humno na parc.č. 3/2
- oplotenie na parc.č. 2/2
- spevnené plochy betónové na parc.č. 3/2

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

Nie sú žiadne.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 PRÍSLUŠENSTVO

#### 2.1.1 Humno na parc.č. 3/2

##### POPIS STAVBY

Hodnotená stavba tvorila v minulosti časť hospodárskej budovy pri rodinnom dome, v súčasnom období je časť pôvodného objektu zbúraná a hodnotená je len zostávajúca časť rozmerov 8,90 x 7,50 m. Stavba má jedno nadzemné podlažie, nie je podpivničená, nosné zvislé konštrukcie tvoria murované kamenné piliere v rohoch objektu, stavba je z troch strán otvorená, t.j. bez výplňových stien, z jednej strany má drevenú doskovú stenu, strechu tvorí sedlový krov, krytina je škridlová pálená, klampiarske konštrukcie nie sú vyhotovené. Stavba nemá žiadne vnútorné inštalačné rozvody.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 Objekty pozemné zvláštne  
**KS1:** 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
**KS 2:** 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

##### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1960	7,50*8,90	66,75	18/66,75=0,270

##### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	<b>Stropy</b>	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
	<b>Spolu</b>	<b>2555</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,315$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2555 + 0 * 0,270)/30,1260$	84,81

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1960	56	14	70	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$84,81 \text{ €/m}^2 * 66,75 \text{ m}^2 * 2,315 * 0,95$	12 450,10
Technická hodnota	20,00% z 12 450,10	2 490,02

**2.1.2 Oplotenie na p.č. 2/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov ocel'ových, betónových alebo drevených	55,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	99,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 55,00 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $55,00 * 1,80 = 99,00 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na p.č. 2/2	1975	41	9	50	82,00	18,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(55,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 99,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,315 * 0,95$	3 427,73
Technická hodnota	18,00 % z 3 427,73 €	616,99

**2.1.3 Spevnené plochy betónové na parc.č. 3/2****ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $11,50 * 8,90 = 102,35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,315$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové na parc.č. 3/2	2014	2	48	50	4,00	96,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,315 * 0,95$	2 464,77
Technická hodnota	96,00 % z 2 464,77 €	2 366,18

**2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Humno na parc.č. 3/2	12 450,10	2 490,02
Oplotenie na p.č. 2/2	3 427,73	616,99
Spevnené plochy betónové na parc.č. 3/2	2 464,77	2 366,18
<b>Celkom:</b>	<b>18 342,60</b>	<b>5 473,19</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotené pozemky s príslušenstvom sa nachádzajú v okrajovej obytnej zóne obce Divinka, okres Žilina. Obec má 1051 obyvateľov /údaj k 31.12.2015/, leží asi 4 km severozápadne od krajského mesta Žilina. Pozemky ležia pri hlavnej cestnej komunikácii č.507 vychádzajúcej z mesta Žilina severozápadným smerom popri vodnej nádrži Hričov cez obce Divinka a ďalej Marček, zatiaľ sú prístupné len z úzkej uličnej komunikácie z obce Divinka, odbočenie z hlavnej cesty k pozemkom nie je. V okolí je životné prostredie bez zjavného poškodenia, so zvýšenou prašnosťou a hlučnosťou od intenzívnej cestnej premávky. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu blízku krajskému mestu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané polohe, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 10%. 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 0,45.

#### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotené pozemky sú na liste vlastníctva charakterizované ako zastavané plochy a nádvoria a ako záhrady, pozemky sú s možnosťou ich budúceho zastavania, stavby na liste vlastníctva zapísané nie sú a ich vlastníctva znalcovi písomným dokladom nebolo preukázané.

#### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká spojené s ďalším využívaním hodnotených nehnuteľností neboli pri miestnom šetrení zistené, záložná zmluva a exekučné záložné právo sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_I$	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45

<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,450	10	4,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,900	9	8,10
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,248	7	1,74
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
<b>13</b>	<b>Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,248	10	2,48
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy	III.	0,450	9	4,05
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,450	20	9,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>109,75</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 109,75 / 180$	0,61
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 5\,473,19 \text{ €} * 0,610$	<b>3 338,65 €</b>



## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky

#### POPIS

Hodnotené pozemky sa nachádzajú v obci Divinka vzdalenej cca 4 km od krajského mesta Žilina, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v hodnotenej lokalite, v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 50% zo základnej ceny platnej pre mesto Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2/2	záhrada	482	482,00	1/1	482,00
3/2	zastavané plochy a nádvoría	324	324,00	1/1	324,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>806,00</b>

Obec:

Divinka

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 50,00% z 26,56 €/m<sup>2</sup> = 13,28 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k <sub>v</sub> 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 <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1016
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SHMJ}} = V_{\text{HMJ}} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,1016$	14,63 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHMJ}} = 806,00 \text{ m}^2 * 14,63 \text{ €/m}^2$	11 791,78 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2/2	7 051,66
parcelsa č. 3/2	4 740,12
<b>Spolu</b>	<b>11 791,78</b>

# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 2/2 a 3/2 v k.ú. Divinka, obec Divinka, okres Žilina včítane príslušenstva.

### Hlavné stavby:

Názov	ZP (m2)	Počet podlaží
Humno na parc.č. 3/2	66,75	1

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2/2	482,00
Pozemky	3/2	324,00

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 3 338,65 €

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

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 11 791,78 €

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

## 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Humno na parc.č. 3/2	1 518,91
Oplotenie na p.č. 2/2	376,36
Spevnené plochy betónové na parc.č. 3/2	1 443,37
<b>Spolu stavby</b>	<b>3 338,65</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - parc. č. 2/2 (482 m <sup>2</sup> )	7 051,66
Pozemky - parc. č. 3/2 (324 m <sup>2</sup> )	4 740,12
<b>Spolu pozemky (806,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>11 791,78</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>15 130,43</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>15 100,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 15 100,00 €

Slovom: Pätnásťtisícsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 30.12.2016

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

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