

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 25.01.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Jedáleň č.súp. 3691 na parc.č. 883/6, 883/139, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice včítane pozemku parc.č. 883/139, zastavané plochy a nádvoria o výmere 216 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 31 /z toho 19 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 06.02.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Jedáleň č.súp. 3691 na parc.č. 883/6, 883/139, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice včítane pozemku parc.č. 883/139, zastavané plochy a nádvorí o výmere 216 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 25.01.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 01.02.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 06.02.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 25.01.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5733, k.ú. Levice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.02.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Levice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 01.02.2017.
- Rozhodnutie č. 224/95/79-649 o povolení na uvedenie do trvalej prevádzky stavby Bavlnársky kombinát Levice vydaný dňa 29.06.1979 Ministerstvom priemyslu Slovenskej socialistickej republiky - kópia.
- Čiastočná technická dokumentácia stavby.

1.6.2 Obstarané znalcom :

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

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá 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, pretože budova sa neprenajíma a v súčasnom technickom stave nie je schopná dosahovať primerané výnosy formou prenájmov. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 5733, k.ú. Levice

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 883/139, zastavané plochy a nádvoría o výmere 216 m²

Stavby

Na jedáleň č.súp. 3691 na parc.č. 883/6

Jedáleň č.súp. 3691 na parc.č. 883/139

B. Vlastníci:

- ISTROENERGO GROUP, a.s., Rozmrínová 4, Levice, PSČ 934 01, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva v prospech Exportno-importnej banky Slovenskej republiky sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 01.02.2017 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané 01.02.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená čiastočná technická dokumentácia stavby je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním stavby. Vek stavby bol stanovený podľa predložených podkladov.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená budova č.súp. 3691 na parc.č. 883/6 a 883/139 a hodnotený pozemok parc.č. 883/139 sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5733 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Levice pre k.ú. Levice, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemok parc.č. 883/6 pod časťou stavby nie je evidovaný na liste vlastníctva. Pozemky pod stavbou sú v časti vlastnícky nevysporiadané, predmetom tohto ohodnotenia je len parc.č. 883/139 pod menšou časťou objektu.

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

Pozemky

- parc.č. 883/139, zastavané plochy a nádvoría o výmere 216 m²

Stavby

- jedáleň č.súp. 3691 na parc.č. 883/6, 883/139

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 Jedáleň č.súp. 3691

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť dom č.s. 3691 je v zmysle platnej metodiky prevádzková budova, ktorá bola postavená v roku 1977 ako objekt pre stravovanie zamestnancov podniku Bavnárske závody Levice /neskôr LEVITEX/. Stavba má jedno podzemné podlažia a dve nadzemné podlažia, v súčasnom období sa už dlhšiu dobu nevyužíva, je v schátralom stavebnotechnickom stave, bez vykonávanej údržby a vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu. Dispozične sa v podzemnom podlaží nachádzali skladové, technické a komunikačné priestory, v prízemí objektu bola kuchyňa, kancelárie a sociálne zariadenia pre personál, na druhom podlaží je veľkopriestorová miestnosť bývalej jedálne. Konštrukčne ide o stavbu, ktorej nosný systém tvorí montovaný železobetónový skelet, základy sú betónové pätkové a pásové, obvodový plášť suterénu je železobetónový monolitický so zvislou izoláciou, nadzemné podlažia majú výplňové murivo obvodového plášťa tehlové v hrúbke 30 cm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú železobetónové panelové s rovnými podhl'admi, strecha je plochá jednoplášťové, tepelne izolovaná plynosilikátovými panelmi tvoriacimi spádovanie do strešných zvodov, krytina je živičná, z asfaltových natavených pásov, klampiarske konštrukcie sú pozinkovaného plechu. Schodiská sú železobetónové monolitické s povrchom z cementového poteru alebo s kamennými dlažbami. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy sú v rôznom vyhotovení, v chodbách, sociálnych miestnostiach, v kuchyni a technických miestnostiach sú prevažne dlažby, v jedálni, v kanceláriách a niektorých ďalších miestnostiach povlakové z PVC. Okná sú oceľové zdvojené, dvere sú drevené plné hladké alebo zasklené, prípadne oceľové. Vykurovanie v budove bolo ústredné teplovodné, z centrálného areálového zdroja, cez oceľové článkové radiátory, v súčasnom období objekt nie je vykurovaný a funkčnosť vykurovacieho systému nie je zabezpečená. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu a kanalizáciu z areálových rozvodov. V budove sa pôvodné zariadenie predmetov v kuchyni ani v sociálnych miestnostiach už nenachádzajú, alebo sú nefunkčné, tak isto sú nefunkčné aj tri pôvodné výťahy. Vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav niektorých konštrukcií a vybavenia objektu hodnotím stavbu ako poškodenú.

Podľa predložených podkladov bola pôvodná stavba postavená v roku 1977, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť stavby na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy závodného a verejného stavovania
KS: 1211 Hotelové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : $(54,50 \cdot 19,00 + 15,50 \cdot 12,60) \cdot 0,30$	369,24
Os : $36,45 \cdot 19,00 \cdot 3,00$	2 077,65
Ov : $54,50 \cdot 19,00 \cdot (3,60 + 4,20) + 15,50 \cdot 12,60 \cdot (4,20 + 4,20)$	9 717,42
Ot : $(54,50 \cdot 19,00 + 15,50 \cdot 12,60) \cdot 0,20$	246,16
Obstavaný priestor stavby celkom	12 410,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = $2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	36,45*19,00	692,55	Repr. 3,00		3
Nadzemné	1	54,50*19,00++15,50*12,60	1230,8	Repr. (54,50*19,00*3,60+15,50*12,60*4,20)/1230,80		3,6952
Nadzemné	2	54,50*19,00++15,50*12,60	1230,8	Repr. 4,20		4,2

Priemerná zastavaná plocha: $(692,55 + 1230,8 + 1230,8) / 3 = 1051,38 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(692,55 * 3 + 1230,8 * 3,6952 + 1230,8 * 4,2) / (692,55 + 1230,8 + 1230,8) = 3,74 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1051,38) = 0,9428$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,74) = 0,8615$$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,49	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	15,00	0,80	12,00	13,00	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,66	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,49	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,25	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,82	30	2,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,92	10	0,29
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,25	0	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,25	0	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,33	50	2,17
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	0,90	5,40	5,84	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,25	30	0,98
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,41	80	4,33
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,49	20	1,30
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,25	30	0,98
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,25	30	0,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,16	100	2,16
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,16	100	2,16
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,33	80	3,46
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,08	90	0,97
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,16	0	0,00
Spolu		100,00		92,40	100,00		21,81

Poškodenosť stavby:

21,81 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 92,40 / 100 = 0,9240$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,315 * 0,9240 * 0,9428 * 0,8615 * 0,993 * 1,00$
	$VH = 149,9225 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Jedáleň č.súp. 3691	1977	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$12410,47 \text{ m}^3 * 149,9225 \text{ €/m}^3$	1 860 608,69
Poškodenosť	-21,81 % z 1 860 608,69	-405 798,76
Východisková hodnota		1 454 809,93
Technická hodnota	50,00 % z 1 454 809,93 €	727 404,97

Poškodenosť stavby: $(405\,798,76\text{€} / 1\,860\,608,69\text{€}) * 100\% = 21,81\%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Levice, na ulici Ku Bratke, t.j. v južnej okrajovej priemyselnej časti mesta s názvom Rybníky V, budova hodnotenej jedálne bola súčasťou bývalého podniku Levitex Levice. V danom mieste prevládajú najmä priemyselné, obchodné a prevádzkové budovy, objekty občianskej vybavenosti so službami, v širšom okolí aj bytové domy na susediacom obytnom sídlisku Rybníky. Budova je napojená na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu a kanalizáciu, prístupná je priamym odbočením z ulice Ku Bratke, avšak pozemky pod prístupom a pod budovou nie sú vlastnícky vysporiadané. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter objektu, súčasnú situáciu na trhu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,30.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je budova bývalej závodnej jedálne s príslušenstvom, v súčasnom období sa nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- Budova je v zlom stavebnotechnickom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.
- Pozemky pod stavbou sú v časti vlastnícky nevysporiadané, predmetom tohto ohodnotenia je len parc.č. 883/139 pod menšou časťou objektu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _I	Výsledok K _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,165	30	4,95
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,600	7	4,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,600	10	6,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,165	20	3,30
	Spolu			180	57,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 57,29 / 180$	0,318
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 727\,404,97 \text{ €} * 0,318$	231 314,78 €

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]
883/139	zastavané plochy a nádvoria	216	216,00	1/1	216,00

Obec:

Levice

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	1,00

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
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	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,6800
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,6800$	16,73 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 216,00 \text{ m}^2 * 16,73 \text{ €/m}^2$	3 613,68 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Jedáleň č.súp. 3691 na parc.č. 883/6, 883/139, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice včítane pozemku parc.č. 883/139, zastavané plochy a nádvoria o výmere 216 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
Jedáleň č.súp. 3691	801 85	12 410,47	1 230,80	1+2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	883/139	216,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 231 314,78 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie: 3 613,68 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Jedáleň č.súp. 3691	231 314,78
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 883/139 (216 m ²)	3 613,68
Spolu VŠH	234 928,46
Zaokrúhlená VŠH spolu	235 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 235 000,00 €

Slovom: Dvestotridsaťpäťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 6.2.2017

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 Rozhodnutie o povolení trvalej prevádzky objektov
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia