

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 27.04.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 60/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice včítane pozemkov parc.č. 50/1 a 50/2.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 36 /z toho 22 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 22.05.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice včítane pozemkov parc.č. 50/1 a 50/2.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 27.04.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.05.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 22.05.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 27.04.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7352, k.ú. Levice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.05.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Levice - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.05.2017.
- Rozhodnutie č. 320/1970 o povolení k užívaniu budovy vydané Úradom Mestského národného výboru v Leviciach, odborom výstavby zo dňa 17.02.1970 - kópia.
- Kolaudačné rozhodnutie č.j. T-2000/02077-SP/Jes o zmene stavby prestavbou na administratívnu budovu vydané Okresným úradom v Leviciach, odborom životného prostredia zo dňa 27.11.2000 - 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 15.01 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 v súčasnom období neprenajíma a nedosahuje 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. 7352, k.ú. Levice

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 50/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 335 m²

parc.č. 50/2, ostatné plochy o výmere 212 m²

Stavby

administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1

B. Vlastníci:

- ISTROENERGO GROUP, a.s., Rozmarínová 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 16.05.2017 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané 16.05.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená čiastočná technická dokumentácia stavby je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplnujúce 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. 1058 na parc.č. 50/1 a pozemky parc.č. 50/1, 50/2 sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 7352 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Levice pre k.ú. Levice, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 50/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 335 m²
- parc.č. 50/2, ostatné plochy o výmere 212 m²

Stavby

- administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1
- vonkajšie schody na parc.č. 50/1
- prístrešok nad vstupom na parc.č. 50/1

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. 1058 na parc.č. 50/1

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je samostatne stojaca stavba administratívnej budovy, ktorá má jedno podzemné a štyri nadzemné podlažia. Podľa predložených podkladov bola pôvodná stavba postavená v roku 1969, prestavba a rekonštrukcia objektu bola vykonaná v roku 2000.

Konštrukčne ide o stavbu, ktorej nosný systém tvoria murované zvislé konštrukcie, nosný systém je pozdĺžny, t.j. budovu tvorí trojtrakt so stredovou chodbou, z ktorej sú prístupné kancelárie na oboch stranách objektu. Podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke nad 2,00 m so zvislou izoláciou, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodový plášť je dodatočne zateplený kontaktným systémom /5 cm polystyrén/, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú železobetónové panelové montované s rovnými podhl'admi, strecha je plochá jednoplášťová, tepelne izolovaná plynosilikátovými panelmi tvoriacimi spádovanie do strešných zvodov, krytina je z fólií FATRAFOL a štrkovým zásypom, klampiarske konštrukcie sú pozinkovaného plechu. Schodiská sú železobetónové monolitické s povrchom s mramorovými dlažbami. Vonkajšie omietky sú silikátové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy sú v rôznom vyhotovení, v chodbách mramorové leštené dlažby, v sociálnych miestnostiach keramické dlažby, v kanceláriách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet. Okná sú drevené zdvojené z europrofilov, dvere drevené plné hladké dyhované. Vykurovanie v budove je ústredné teplovodné, zdrojom je vlastná plynová kotolňa umiestnená v suteréne objektu a ocelové panelové radiátory typu Korad, kotolňa slúži aj na centrálny ohrev TÚV. Budova je napojená na všetky základné prípojky inžinierskych sietí, t.j. elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu z verejných rozvodov, vnútorné rozvody plynu vedú len do plynovej kotolne v suteréne objektu.

Dispozične sa v suteréne budovy nachádzajú schodisko, chodba, plynová kotolňa, technické miestnosti a archívne miestnosti. Vo všetkých nadzemných podlažiach sú kancelárie prístupné zo stredovej chodby, spoločné sociálne miestnosti, zvlášť muži a ženy, so štandardnými zariadeniami predmetmi, t.j. keramické umývadlá, WC, pisoáre s automatickým fotobunkovým splachovaním, batérie sú nerezové pákové, stany sociálnych miestností sú s keramickými obkladmi stien.

Vzhľadom na vykonané rekonštrukcie je opotrebenie nehnuteľnosti stanovené analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : $(26,69*12,09+0,62*4,15)*0,30$	97,58
Os : $(26,69*12,09+0,62*4,15)*3,20$	1 040,82
Ov : $(26,69*12,09+0,62*4,15)*(3,40+3,40+3,40+3,30)$	4 390,94
Ot : $(26,69*12,09+0,62*4,15)*0,30$	97,58
Obstavaný priestor stavby celkom	5 626,92

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

Koeficient 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	26,69*12,09+0,62*4,15	325,26	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	1	26,69*12,09+0,62*4,15	325,26	Repr. 3,40		3,4
Nadzemné	2	26,69*12,09+0,62*4,15	325,26	Repr. 3,40		3,4
Nadzemné	3	26,69*12,09+0,62*4,15	325,26	Repr. 3,40		3,4
Nadzemné	4	26,69*12,09+0,62*4,15	325,26	Repr. 3,30		3,3

Priemerná zastavaná plocha:

$$(325,26 + 325,26 + 325,26 + 325,26 + 325,26) / 5 = 325,26 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(325,26 * 3,2 + 325,26 * 3,4 + 325,26 * 3,4 + 325,26 * 3,4 + 325,26 * 3,3) / (325,26 + 325,26 + 325,26 + 325,26 + 325,26) = 3,34 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 325,26) = 0,9938$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,34) = 0,9287$$

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	7,27
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,30	22,10	20,10
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,18
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,36
5	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,36
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,30	9,10	8,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,00
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,82
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,73
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,73
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,45
14	Povrchy podláh	3,00	1,40	4,20	3,82
15	Vykurovanie	4,00	1,30	5,20	4,73
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,45
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,73
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,73
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,50	0,50	0,45
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,82
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,73

24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,45
	Spolu	100,00		110,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 110,00 / 100 = 1,1000$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,320$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 2,320 * 1,1000 * 0,9938 * 0,9287 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 205,7076 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	7,27	1969	100	48	3,49
2	Zvislé konštrukcie	20,10	1969	100	48	9,65
3	Stropy	8,18	1969	100	48	3,93
4	Zastrešenie bez krytiny	6,36	1969	100	48	3,05
5	Krytina strechy	2,36	2009	60	8	0,31
6	Klmpiarske konštrukcie	0,91	2009	60	8	0,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	8,27	2000	60	17	2,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2000	50	17	1,02
9	Vnútorné keramické obklady	1,82	2000	50	17	0,62
10	Schody	2,73	1969	100	48	1,31
11	Dvere	2,73	2000	60	17	0,77
12	Vráta	0,00	1969	0	0	0,00
13	Okná	5,45	2000	60	17	1,54
14	Povrchy podláh	3,82	2000	60	17	1,08
15	Vykurovanie	4,73	2000	40	17	2,01
16	Elektroinštalácia	5,45	2000	50	17	1,85
17	Bleskozvod	0,91	2009	50	8	0,15
18	Vnútorný vodovod	2,73	2000	50	17	0,93
19	Vnútorná kanalizácia	2,73	2000	60	17	0,77
20	Vnútorný plynovod	0,45	2000	50	17	0,15
21	Ohrev teplej vody	1,82	2000	40	17	0,77
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1969	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,73	2000	50	17	0,93
24	Výťahy	0,00	1969	0	0	0,00
25	Ostatné	5,45	2000	40	17	2,32
	Opotrebenie					39,11%
	Technický stav					60,89%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	205,7076 €/m ³ * 5626,92 m ³	1 157 500,21
Technická hodnota	60,89 % z 1 157 500,21 €	704 801,88

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšie schody na parc.č. 50/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $5*4,67 = 23,35$ bm stupňa
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na parc.č. 50/1	2000	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,35 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,320 * 1,00$	692,32
Technická hodnota	$78,75 \% \text{ z } 692,32 \text{ €}$	545,20

2.2.2 Prístrešok nad vstupom na parc.č. 50/1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Ocel'. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07$ €/m² ZP
Počet merných jednotiek: $5,00*4,00 = 20$ m² ZP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,320$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok nad vstupom na parc.č. 50/1	2000	17	63	80	21,25	78,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	20 m ² ZP * 62,07 €/m ² ZP * 2,320 * 1,00	2 880,05
Technická hodnota	78,75 % z 2 880,05 €	2 268,04

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1	1 157 500,21	704 801,88
Vonkajšie úpravy		
Vonkajšie schody na parc.č. 50/1	692,32	545,20
Prístrešok nad vstupom na parc.č. 50/1	2 880,05	2 268,04
Celkom:	1 161 072,58	707 615,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v okresnom meste Levice, na Komenského ulici č.24, t.j. v centrálnej časti mesta. V danom mieste prevládajú najmä administratívne, obchodné a prevádzkové budovy, objekty občianskej vybavenosti so službami, v širšom okolí aj bytové domy. Budova je napojená na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu z verejných sietí, je prístupná priamym odbočením z Komenského ulice, k budove nepatria možnosti parkovania pre osobné motorové vozidlá. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, 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 0,40.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je zrekonštruovaná administratívna budova, v súčasnom období sa nevyužíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení neboli zistené právne alebo technické 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: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,800	7	5,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
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.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,040	8	0,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	118,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 118,2 / 180$	0,657
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 707\ 615,12 \text{ €} * 0,657$	464 903,13 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
50/1	zastavané plochy a nádvoria	335	335,00	1/1	335,00
50/2	ostatná plocha	212	212,00	1/1	212,00
Spolu výmera					547,00

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	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. obchodná poloha	1,70
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50

k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,05 * 1,70 * 1,40 * 1,50 * 1,00$	5,3604
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 5,3604$	53,39 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{HPOZ} = M * VŠ_{HMJ} = 547,00 \text{ m}^2 * 53,39 \text{ €/m}^2$	29 204,33 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 50/1	17 885,65
parcelsa č. 50/2	11 318,68
Spolu	29 204,33

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1, k.ú. Levice, obec Levice, okres Levice vrátane pozemkov parc.č. 50/1 a 50/2.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1	801 61	5 626,92	325,26	1+4

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	50/1	335,00
Pozemky	50/2	212,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 464 903,13 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 29 204,33 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova č.súp. 1058 na parc.č. 50/1	463 054,83
Vonkajšie úpravy	
Vonkajšie schody na parc.č. 50/1	358,20
Prístrešok nad vstupom na parc.č. 50/1	1 490,10
Spolu stavby	464 903,13
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 50/1 (335 m ²)	17 885,65
Pozemky - parc. č. 50/2 (212 m ²)	11 318,68
Spolu pozemky (547,00 m²)	29 204,33
Spolu VŠH	494 107,46
Zaokrúhlená VŠH spolu	494 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 494 000,00 €

Slovom: Štyristodeväťdesiatštyritisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 22.5.2017

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 užívať budovu
- 4.6 Kolaudačné rozhodnutie na prestavbu budovy
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia