

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:

JUDr.Jaroslav Jakubčo, Mladých budovateľov 2, 974 01 Banská Bystrica,
správca úpadcu ELTECO, a.s. v konkurze, so sídlom Sládkovičova 37/A, 974 05 Banská Bystrica

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 03.10.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 114/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Ubytovňa č.súp. 380 na parc.č. 1517/2, k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina včítane pozemkov parc.č. 1517/2 a 1517/3.

Účel znaleckého posudku: Speňaženie majetku zapísaného do súpisu konkurznej podstaty.

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

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 25.10.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Ubytovňa č.súp. 380 na parc.č. 1517/2, k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina včítane pozemkov parc.č. 1517/2 a 1517/3.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Speňaženie majetku zapísaného do súpisu konkurznej podstaty.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 03.10.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.10.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 25.10.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 03.10.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1313, k.ú. Žilina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 25.09.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 25.09.2017.
- Stavebné povolenie č. 4 7 83.1929 vydané Okresným úradom v Žiline – opis vydaný Štátnym okresným archívom v Žiline zo dňa 08.09.19999 – 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 15.70 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.
- 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. 1313, k.ú. Žilina

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1517/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m²

parc.č. 1517/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m²

Stavby

Ubytovňa č.súp. 380 na parc.č. 1517/2

B. Vlastníci:

- ELTECO, a.s., Rosinská cetsa 15, Žilina, PŠČ 010 01, 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 04.10.2017 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané 04.10.2017.

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. 380 a hodnotený pozemok parc.č. 1517/2 sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1313 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina pre k.ú. Žilina, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 1517/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 174 m²
- parc.č. 1517/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 7 m²

Stavby

- budova Ubytovňa č.súp. 380 na parc.č. 1517/2

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 Ubytovňa č.súp. 380 na p.č. 1517/2

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Ubytovňa č.s. 380 na parc.č. 1517/2 v k.ú. Žilina je v zmysle platnej metodiky budova, ktorá má tri nadzemné podlažia, nie je podpivničená, v súčasnom období sa nevyužíva, začatá je rekonštrukcia, v ktorej sa nepokračuje. Stavebnotechnický stav objektu je bez vykonávanej údržby, budova je v zlom technickom stave vyžadujúcom rozsiahlu rekonštrukciu.

Konštrukčne ide o stavbu, ktorej nosný systém tvoria murované tehlové steny v hrúbke 50 - 60 cm, základy sú betónové pásové, deliace konštrukcie sú murované, stropy nad prízemím a prvým poschodím sú drevené trámové s rovnými podhl'admi, nad druhým poschodím železobetónové monolitické, strecha je sedlová, krytina aj klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schodiská sa v hodnotenej budove nenachádzajú, každé podlažie je prístupné zo schodiska umiestneného v susediacom objekte. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, v prízemnom podlaží pri začatej rekonštrukcii sú vybúrané, podlahy sú v chodbách a sociálnych miestnostiach prevažne z keramických dlažieb, v obytných miestnostiach parketové, z bukových vlysov, v kuchyniach povlakové z PVC, v prízemí boli v čase obhliadky podlahy vybúrané. Okná sú drevené dvojité, v prízemí vymenené za plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené, v časti objektu zdemontované. Vykurovanie v budove bolo lokálne, plynovými pecami Gamat, v súčasnom období sú pece nefunkčné a objekt nie je vykurovaný, v rozpracovanej rekonštrukcii prízemnia sú vyhotovené nové rozvody teplovodného ústredného vykurovania a osadené nové radiátory typu KORAD. Objekt je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných sietí /odberné miesta - merače sú umiestnené na budove, vzhľadom k tomu vonkajšie prípojky inžinierskych sietí nebudem hodnotiť/. V budove sa pôvodné zariadenia predmety v kuchyniach už nenachádzajú, v kúpeľniach sú pôvodné vane, umývadlá a WC, v prízemnom podlaží je kúpeľňa zrekonštruovaná, je to nový sprchový kút a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. Vzhľadom na zistený stavebnotechnický stav niektorých konštrukcií a vybavenia objektu hodnotím stavbu ako poškodenú.

Podľa predložených podkladov bola pôvodná stavba postavená v zmysle stavebného povolenia vydaného v roku 1929 pravdepodobne s ukončením výstavby v roku 1930, budova bola zrekonštruovaná v roku 1970 a v roku 2015 začala terajšia rozpracovaná rekonštrukcia, v ktorej sa nepokračuje, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem vzhľadom na vek a zistený technický stav životnosť stavby na 140 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 72 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, bez kuchyne

KS: 1130 Ostatné budovy na bývanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : $(11,43*10,96+2,24*3,53-1,76*0,92+1,69*0,08)*0,30$	39,51
Ov : $(11,43*10,96+2,24*3,53-1,76*0,92+1,69*0,08)*(3,20+3,34+3,34+0,40)$	1 353,83
Ot : $(11,43*10,96+2,24*3,53-1,76*0,92+1,69*0,08)*2,16/2$	142,23
Obstavaný priestor stavby celkom	1 535,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 €/m³

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 ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	11,43*10,96+2,24*3,53- 1,76*0,92+1,69*0,08	131,7	Repr. 3,20		3,2
Nadzemné	2	11,43*10,96+2,24*3,53- 1,76*0,92+1,69*0,08	131,7	Repr. 3,34		3,34
Nadzemné	3	11,43*10,96+2,24*3,53- 1,76*0,92+1,69*0,08	131,7	Repr. 3,34		3,34

Priemerná zastavaná plocha: $(131,7 + 131,7 + 131,7) / 3 = 131,70 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(131,7 * 3,2 + 131,7 * 3,34 + 131,7 * 3,34) / (131,7 + 131,7 + 131,7) = 3,29 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 131,7) = 1,1022$$

Koeficient 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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,62	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	16,57	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,83	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,62	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,31	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	6,95	30	2,09
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,98	10	0,30
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,31	20	0,66
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	3,53	50	1,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	0,90	5,40	5,96	0	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,98	50	1,49
15	Vykurovanie	5,00	0,70	3,50	3,86	80	3,09
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,62	20	1,32
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,80	2,40	2,65	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,80	2,40	2,65	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,21	100	2,21
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,21	100	2,21
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,42	50	2,21
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,42	0	0,00
Spolu		100,00		90,60	100,00		17,34

Poškodenosť stavby:

17,34 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 90,60 / 100 = 0,9060$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,382$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 2,382 * 0,9060 * 1,1022 * 0,9383 * 0,939 * 1,05$
	$VH = 206,2775 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ubytovňa č.súp. 380 na p.č. 1517/2	1930	87	53	140	62,14	37,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$1535,57 \text{ m}^3 * 206,2775 \text{ €/m}^3$	316 753,54
Poškodenosť	-17,34 % z 316 753,54	-54 931,40
Východisková hodnota		261 822,14
Technická hodnota	37,86 % z 261 822,14 €	99 125,86

Poškodenosť stavby: $(54 931,40\text{€} / 316 753,54\text{€}) * 100 \% = 17,34 \%$

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v krajskom meste Žilina, na Hollého ulici č.57, t.j.v centrálnej časti mesta. Budova je súčasťou radovej uličnej zástavby, v danom mieste prevládajú najmä bytové domy, ale aj administratívne, obchodné a prevádzkové budovy, objekty občianskej vybavenosti so službami. Budova je napojená na základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných rozvodov, prístupná je z uličnej komunikácie /Hollého ulica/. Životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s mierne zvýšenou 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 0,60.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je budova bývalej ubytovne, v súčasnom období sa nevyužíva, rozpracovaná je rekonštrukcia objektu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Budova je v zlom stavebnotechnickom stave, bez vykonávanej stavebnej údržby, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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 vyšší	II.	1,200	13	15,60
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,200	7	8,40
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	8	0,48
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	9	10,80
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,600	4	2,40
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	191,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 191,7 / 180$	1,065
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 99\ 125,86 \text{ €} * 1,065$	105 569,04 €

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]
1517/2	zastavané plochy a nádvoria	174	174,00	1/1	174,00
1517/3	zastavané plochy a nádvoria	7	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera					181,00

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	6,3256
Jednotková hodnota pozemku	$VŠ_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,3256$	168,01 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{POZ} = M * VŠ_{HMJ} = 181,00 \text{ m}^2 * 168,01 \text{ €/m}^2$	30 409,81 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1517/2	29 233,74
parcelsa č. 1517/3	1 176,07
Spolu	30 409,81

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Ubytovňa č.súp. 380 na parc.č. 1517/2, k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina včítane pozemkov parc.č. 1517/2 a 1517/3.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Ubytovňa č.súp. 380 na p.č. 1517/2	801 72	1 535,57	131,70	3

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1517/2	174,00
Pozemky	1517/3	7,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 105 569,04 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 30 409,81 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Ubytovňa č.súp. 380 na p.č. 1517/2	105 569,04
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 1517/2 (174 m ²)	29 233,74
Pozemky - parc. č. 1517/3 (7 m ²)	1 176,07
Spolu pozemky (181,00 m²)	30 409,81
Spolu VŠH	135 978,85
Zaokrúhlená VŠH spolu	136 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 136 000,00 €

Slovom: Jedenstotridsaťšesťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 25.10.2017

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 Stavebné povolenie
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia