

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 02.01.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 12/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.13 v bytovom dome č.súp. 840 na parc.č. 618, 619, k.ú. Rybáre, obec Sliach, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 6384/184602 k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemkom parc.č. 618 a 619.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 23 /z toho 11 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Banskej Bystrici dňa 31.01.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.13 v bytovom dome č.súp. 840 na parc.č. 618, 619, k.ú. Rybáre, obec Sliach, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 6384/184602 k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemkom parc.č. 618 a 619.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 02.01.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28.01.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 31.01.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.01.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1244, k.ú. Rybáre, obec Sliach - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 23.01.2014.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rybáre, obec Sliach vydaná Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen dňa 24.01.2014 pod č.zákazky K1-146/2014 - originál.
- Potvrdenie o veku stavby vydané Stavebným bytovým družstvom Zvolen zo dňa 24.01.2014 - originál.
- Schematický pôdorys typického a technického podlažia domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 11.61 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:

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 výnosu z nájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č.1244, k.ú. Rybáre, obec Sliač

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č.618, zastavané plochy a nádvoria o výmere 262 m²

parc.č.619, zastavané plochy a nádvoria o výmere 262 m²

Stavby

bytový dom ul.J.Cikkera č.súp. 840 na parc.č. 618, 619

B. Vlastníci:

BYT

vchod 4, 5.p., byt č.13

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 6384/184602

- Anna Frajtová rod. Paľagová, J.Cikkera 840/4, Sliač, Slovensko, dát.nar. 06.09.1955, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Záložné právo zo zákona v prospech vlastníkov bytov v dome ul.J.Cikkera
- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech exekútora Mgr. Jozefa Deáka

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 28.01.2014 za účasti vlastníčky bytu, fotodokumentácia domu a bytu bola vyhotovená 28.01.2014.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia bytu bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 63,84 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený bytový dom aj pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1244 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Rybáre, obec Sliač, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- dvojizbový byt č. 13, vchod 4, v bytovom dome č.súp. 840 na parc.č. 618, 619 včítane podielu 6384/184602 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 6384/184602 k pozemkom parc.č. 618 a 619

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 13 v bytovom dome č.súp. 840

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v panelovom radovom bytovom dome č.súp.840 v k.ú. Rybáre, obec Sliač, ktorý má celkom 1+5 podlaží, 2 vchody, vo vchode č.4 je celkom 15 bytov. Hodnotený byt sa nachádza na piatom /najvyššom/ poschodí domu, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, šatník, loggia a pivnica v prízemí domu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 63,84 m². Byt je prevažne v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, zmenou je len výmena dvoch okien za plastové a keramická dlažba v chodbe bytu. Bytové jadro je pôvodné montované umakartové, v kúpeľni je plechová smaltovaná vaňa a otočné keramické umývadlo s jednou spoločnou batériou, WC je priechodné do kúpeľne. V kuchyni je linka na báze dreva so smaltovaným, pákovou nerezovou batériou a plynovým sporákom s digestorom. Vnútorne povrchy stien tvoria hladké stierky, dve okná sú plastové, tretie okno drevené zdvojené, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené. Vykurovanie je ústredné, zdrojom je plynová kotolňa slúžiaca len tomuto domu, radiátory sú oceľové. Dom má dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav, obvodové steny domu sú dodatočne zateplené.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6384/184602. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú kotolňa, práčovňa, sušiareň, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1975, pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem životnosť domu na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	20,44	20,44
izba	16,30	16,30
kuchyňa	7,66+4,37	12,03
predsieň	6,23	6,23
kúpeľňa, WC	4,13	4,13
šatník	2,07	2,07
pivnica	2,64	2,64
Vypočítaná podlahová plocha		63,84

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,220$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$
Počet izieb: 2

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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	21,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,80
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,88
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,15
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,93
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,49
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,85
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,93
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,29
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,68
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,93
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,93
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,95
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,90	3,60	3,51
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,90
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,44
Spolu		100,00		102,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 102,55 / 100 = 1,0255$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,220 * 1,037 * 1,0255 * 0,98$$

$$VH = 752,62 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 13 v bytovom dome č.súp. 840	1975	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$752,62 \text{ €/m}^2 * 63,84 \text{m}^2$	48 047,26
Technická hodnota	$61,00\% \text{ z } 48 047,26 \text{ €}$	29 308,83

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne mesta Sliač, okres Zvolen, konkrétne na Cikkerovej ulici č.4, t.j. v severovýchodnej časti mesta s názvom Pod Kozákom. Kúpeľné mesto Sliač má cca 4850 tis. obyvateľov a je vzdialené asi 5 km od okresného mesta Zvolen. Hodnotená lokalita je s primeranou občianskou vybavenosťou charakteru obchodov a služieb zodpovedajúcou bežnému mestskému sídlisku, v blízkom okolí sú najmä ďalšie bytové domy, areál materskej školy, výstavba rodinných domov, základné obchody a služby. Obytný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste je v súčasnom období dopyt mierne vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu a situáciu na trhu s bytmi. Prímestská hromadná doprava je autobusová aj železničná, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je na bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti, 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 0,80.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

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 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDi}	Váha v _i	Výsledok k _{PDi} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,600	10	16,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,440	10	4,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,600	8	12,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,440	9	3,96
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,440	6	2,64
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	4	1,76
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,800	20	16,00
Spolu				145	166,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 166,36 / 145$	1,147
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 29\,308,83 \text{ €} * 1,147$	33 617,23 €

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 podielu [m ²]
618	zastavaná plocha a nádvorie	262	262,00	6384/184602	9,06
619	zastavaná plocha a nádvorie	262	262,00	6384/184602	9,06
Spolu výmera			524,00		18,12

Obec: Sliač
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,10
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	3,6960
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 3,6960$	12,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 524,00 \text{ m}^2 * 12,27 \text{ €/m}^2$	6 429,48 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 618	3 214,74	6384/184602	111,17
parcela č. 619	3 214,74	6384/184602	111,17
Spolu	6 429,48		222,34

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.13 v bytovom dome č.súp. 840 na parc.č. 618, 619, k.ú. Rybáre, obec Sliach, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 6384/184602 k spoločným častiam a zariadeniam domu a k pozemkom parc.č. 618 a 619.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č.13 v bytovom dome č.súp. 840	803 3	63,84

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	618	9,06
Pozemky	619	9,06

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 33 617,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 222,34 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 13 v bytovom dome č.súp. 840	33 617,23	1/1	33 617,23
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 618 (9,06 m ²)	3 214,74	6384/184602	111,17
Pozemky - parc. č. 619 (9,06 m ²)	3 214,74	6384/184602	111,17
Spolu pozemky (18,12 m²)			222,34
Spolu VŠH			33 839,57
Zaokrúhlená VŠH spolu			33 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **33 800,00 €**

Slovom: **Tridsaťtritisícosemsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 31.1.2014

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 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematický pôdorys typického a technického podlažia domu
- 4.7 Fotodokumentácia