

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 15.10.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 75/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.64 v obytnom dome č.súp. 2199 na parc.č. 6681 v k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, včítane spoluvlastníckeho podielu 650/52633 k pozemku parc.č. 6681, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1257 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 27.10.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.64 v obytnom dome č.súp. 2199 na parc.č. 6681 v k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, včítane spoluvlastníckeho podielu 650/52633 k pozemku parc.č. 6681, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1257 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 15.10.2014

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.10.2014

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 27.10.2014

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.10.2014.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5019 - čiastočný, k.ú. Žilina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 22.10.2014.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 22.10.2014.
- Výpočtový list ceny bytu ako doklad o veku domu vypracovaný 16.02.1998 - kópia.
- Schematický pôdorys bytu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 12.62 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 diferenciácie 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.5019 - čiastočný, k.ú. Žilina

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 6681, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1257 m²

Stavby

obytný dom č.súp. 2199 na parc.č. 6681

B. Vlastníci:

vchod 38, 3.p, byt č.64

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 650/52633

- Anton Holeša rod. Holeša a Ivana Holešové rod. Barčíková, Antona Bernoláka 2202/38, Žilina, SR, dát.nar. 22.08.1967 a 02.08.1975, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ďarchy:

Sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23.10.2014 za účasti spoluvlastníka bytu. Fotodokumentácia domu a bytu bola vyhotovená 23.10.2014.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení, podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 64,99 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obytň dom aj pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5019 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:

- trojizbový byt č. 64, vchod 38, v obytnom dome č.súp. 2199 na parc.č. 6681 včítane podielu 650/52633 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 650/52633 k pozemku parc.č. 6681, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1257 m²

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. 64 v obytnom dome č.súp. 2199

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v murovanom bytovom dome č.súp. 2199 v k.ú. Žilina, ktorý má celkom 1+5 podlaží, v podzemnom podlaží sú pivnice a spoločné priestory, v prízemí sú obchodné priestory, ďalšie štyri podlažia sú obytné, vo vchode č.38 je celkom 28 bytov. Dom je súčasťou radovej uličnej zástavby, má sedlovú strechu, plechovú krytinu, nie je dodatočne zateplený, nemá výťahy, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. Hodnotený byt je na treťom poschodí domu, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC a špajza, byt nemá pivnicu, nemá balkón ani loggiu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 64,99 m². Byt je zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickými obkladmi, malé umývadlo, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni sa linka v súčasnom období nenachádza, v mieste pôvodnej linky sú keramické obklady steny. Dvere sú drevené plné hladké, okná plastové, povrchy stien tvoria vápenné hladké omietky, podlahy sú v dvoch izbách parketové, v kuchyni a jednej izbe povlakové z PVC, v chodbách a kúpeľni je keramická dlažba, vykurovanie je ústredné z centrálnej kotolne, radiátory ocelové panelové. Dom má priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav, hodnotený byt v súčasnom období nie je obývaný.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 650/52633. 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 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.

Obytný dom bol daný do užívania v roku 1956, s prihliadnutím na vek domu a vzhľadom na zistený technický stav a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť domu na 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	17,85	17,85
izba	12,49	12,49
izba	10,45	10,45
kuchyňa	8,79	8,79
chodba	6,86	6,86
chodba	3,56	3,56
kúpeľňa	2,44	2,44
WC	1,11	1,11
komora	1,44	1,44
Vypočítaná podlahová plocha		64,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,242$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Počet izieb: 3

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,98	100	4,98
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,84	100	17,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,96	100	7,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,98	100	4,98
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50	100	0,50
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,97	100	6,97
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50	100	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49	100	2,49
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,98	100	3,98
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,09	100	1,09
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,99	100	2,99
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,49	100	2,49
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,99	100	2,99
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00	100	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50	100	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99	100	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,99	10	0,20
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,98	100	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,38	100	4,38
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,49	100	2,49
	Spolu	100,00		100,50	100,00		98,21

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,50 / 100 = 1,005$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,242 * 0,939 * 1,0050 * 1,10$$

$$VH = 757,08 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu: 98,21 %
Nedokončenosť bytu: 1,79 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 64 v obytnom dome č.súp. 2199	1956	58	62	120	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	757,08 €/m ² * 64,99m ²	49 202,63
Nedokončenosť	-1,79% z 49 202,63 €	-880,73
Východisková hodnota		48 321,90
Technická hodnota	51,67% z 48 321,90 €	24 967,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v širšom centre krajského mesta Žilina, v mestskej časti Hliny, konkrétne na ulici Antona Bernoláka č.38, t.j. v časti s názvom Bulvár, dom je súčasťou radovej uličnej zástavby s občianskou vybavenosťou charakteru obchodov a služieb v prízemí. Daná lokalita je s primeranou občianskou vybavenosťou charakteru obchodov a služieb zodpovedajúcou polohe nehnuteľnosti v centrálnej zóne krajského mesta, v blízkosti sa nachádza napr. obchodné centrum AUPARK. Obytný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu. Byt sa nachádza na treťom poschodí domu, vo vchode je celkom 28 bytov, dom nemá výťahy. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter bytu, na súčasnú situáciu na trhu a kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, 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 ďalším užívaním nehnuteľnosti, vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 1,05.

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 diferenciácie:**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 1,05**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 v rovnováhe	III.	1,050	10	10,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	3,150	30	94,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,578	6	3,47
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,050	6	6,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,050	5	5,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,150	9	28,35
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,578	7	4,05
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,105	4	0,42
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50

16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,100	20	42,00
	Spolu			145	285,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 285,13 / 145$	1,966
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 24\,967,93 \text{ €} * 1,966$	49 086,95 €

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 podielu [m ²]
6681	zastavané plochy a nádvoria	1257	1257,00	650/52633	15,52

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti 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	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	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	2. obchodná poloha a byty	1,35
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 diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,35 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,9768
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,9768$	79,06 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,257,00 \text{ m}^2 * 79,06 \text{ €/m}^2$	99 378,42 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 650/52633 * 99\,378,42 \text{ €}$	1 227,29 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.64 v obytnom dome č.súp. 2199 na parc.č. 6681 v k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina, včítane spoluvlastníckeho podielu 650/52633 k pozemku parc.č. 6681, zastavané plochy a nádvoría o výmere 1257 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č.64 v obytnom dome č.súp. 2199	803 3	64,99

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	6681	15,52

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 49 086,95 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 227,29 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č. 64 v obytnom dome č.súp. 2199	49 086,95	1/1	49 086,95
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 6681 (15,52 m ²)	99 378,42	650/52633	1 227,29
Spolu VŠH			50 314,24
Zaokrúhlená VŠH spolu			50 300,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **50 300,00 €**

Slovom: **Päťdesiat tisíc tristo Eur**

V Banskej Bystrici dňa 27.10.2014

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 Výpočtový list ceny bytu
- 4.6 Pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia