

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č.tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávatel':

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 02.04.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 33/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.24, vchod 44, v bytovom dome č.súp. 2378 na parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, včítane spoluvlastníckeho podielu 8151/695285 k pozemkom 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757 a 5758.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 25 /z toho 12 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 27.04.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.24, vchod 44, v bytovom dome č.súp. 2378 na parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, včítane spoluvlastníckeho podielu 8151/695285 k pozemkom 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757 a 5758.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 02.04.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.04.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 27.04.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.04.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5337 - čiastočný, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.04.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.04.2015.
- Potvrdenie o veku domu vydané Spoločenstvom vlastníkov bytov A.Hlinku 2378/42-52 Zvolen - kópia.
- Pôdorys bytu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.01 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:

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. 5337 - čiastočný, k.ú. Zvolen

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 2000/443, ostatné plochy o výmere 397 m²

parc.č. 5753, zastavané plochy a nádvoria o výmere 198 m²

parc.č. 5754, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

parc.č. 5755, zastavané plochy a nádvoria o výmere 195 m²

parc.č. 5756, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

parc.č. 5757, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

parc.č. 5758, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

Stavby

bytový dom, ul. A.Hlinku č.súp. 2378 na parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757 a 5758

B. Vlastníci:

vchod 44, 4.p., byt č.24

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 8151/695285

- Martin Filo rod. Filo, Centrum 7, Zvolen, PSČ 960 01, Slovensko, dát.nar. 02.08.1972, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ďarchy:

- Záložné právo zo zákona v prospech spoločenstva vlastníkov bytov
- Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 24.04.2015 za účasti vlastníka bytu. Kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 24.04.2015.

d/ Technická dokumentácia :

Schematická technická dokumentácia bytu je v súlade so zisteným skutkovým stavom, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna a bez loggie, je 81,51 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. 5337 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Zvolen, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č.24, vchod 44, v bytovom dome č.súp. 2378 na parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757 a 5758 včítane podielu 8151/695285 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu

- spoluvlastnícky podiel 8151/695285 k pozemkom parc.č. 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757 a 5758

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. 24 v bytovom dome č.súp. 2378

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom obytnom dome, ktorý má celkom 1+8 podlaží, 8 vchodov /hodnotená je šesťvchodová časť objektu/, v technickom podlaží sú spoločné priestory a pivnice, obytné podlažia majú po 2 byty, t.j. vo vchode č.44 je 16 bytov. Bytový dom je zrekonštruovaný, obvodové steny sú dodatočne zateplené, schodiskový priestor má plastové okná, zrekonštruovaná je strešná krytina na plochej streche.

Hodnotený byt sa nachádza v stredovej sekcii na štvrtom poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, balkón, loggia a pivnica. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna a bez loggie, je 81,51 m². Byt je čiastočne zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom a umývadlo, jedna spoločná batéria je nerezová páková, samostatné WC je bez umývadla a s keramickým obkladom stien. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom, za časťou linky sú keramické obklady. Vnútorne omietky sú vápenné štukové hladké, podlahy v dvoch izbách sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v tretej izbe a v ostatných miestnostiach sú podlahy povlakové z PVC, okná sú plastové, dvere drevené dyhované, vchodové sú bezpečnostné, vykurovanie je ústredné z centrálného zdroja, radiátory oceľové panelové. Obytný dom aj hodnotený byt majú dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 8151/695285. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, práčovne, kočíkárne, spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplonosné prípojky od domového merača tepla, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Podľa predloženého dokladu o veku bol bytový dom daný do užívania v roku 1972, pre výpočet opotrebenie nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť domu vzhľadom na zistený technický stav a vykonávanú údržbu 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

Zistená podlahová plocha 81,51 m²

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: $k_{CU} = 2,255$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
 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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,64
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	20,06
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,43
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,79
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,64
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,04
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,07
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,86
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,04
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,86
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,86
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,86
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,93
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	1,86
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,72
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,02
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,86
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,23
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	4,09
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,46
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,32
Spolu		100,00		107,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 107,65 / 100 = 1,0765$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,255 * 1,037 * 1,0765 * 1,00$$

$$VH = 818,89 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 24 v bytovom dome č.súp. 2378	1972	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$818,89 \text{ €/m}^2 * 81,51 \text{ m}^2$	66 747,72
Technická hodnota	$57,00\% \text{ z } 66 747,72 \text{ €}$	38 046,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej časti okresného mesta Zvolen, konkrétne na sídlisku Zlatý Potok, na ulici A.Hlinku č44, táto lokalita leží vo východnej okrajovej časti mesta. V okolí domu sa nachádza výstavba najmä ďalších obytných domov, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb zodpovedajúca bežnému mestskému sídlisku. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu bytu. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou prašnosťou a hlučnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je pre bývanie vhodná, 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 _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
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, výtah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,800	10	8,00
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				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,800	6	4,80
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 v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,400	9	21,60
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				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,600	7	11,20
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				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,080	4	0,32
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	170,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 170,96 / 145	1,179
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 38 046,20 € * 1,179	44 856,47 €

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]
2000/443	ostatná plocha	397	397,00	8151/69528 ₅	4,65
5753	zastavané plochy a nádvoria	198	198,00	8151/69528 ₅	2,32
5754	zastavané plochy a nádvoria	196	196,00	8151/69528 ₅	2,30
5755	zastavané plochy a nádvoria	195	195,00	8151/69528 ₅	2,29
5756	zastavané plochy a nádvoria	196	196,00	8151/69528 ₅	2,30
5757	zastavané plochy a nádvoria	196	196,00	8151/69528 ₅	2,30
5758	zastavané plochy a nádvoria	196	196,00	8151/69528 ₅	2,30
Spolu výmera			1 574,00		18,46

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 16,60 €/m²

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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
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	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,0160
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,0160$	33,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,574,00 \text{ m}^2 * 33,47 \text{ €/m}^2$	52 681,78 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 2000/443	13 287,59	8151/695285	155,77
parcelsa č. 5753	6 627,06	8151/695285	77,69
parcelsa č. 5754	6 560,12	8151/695285	76,91
parcelsa č. 5755	6 526,65	8151/695285	76,51
parcelsa č. 5756	6 560,12	8151/695285	76,91
parcelsa č. 5757	6 560,12	8151/695285	76,91
parcelsa č. 5758	6 560,12	8151/695285	76,91
Spolu	52 681,78		617,61

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.24, vchod 44, v bytovom dome č.súp. 2378 na parc.č. 5753, 5754, 5755, 5756, 5757, 5758, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen, včítane spoluvlastníckeho podielu 8151/695285 k pozemkom 2000/443, 5753, 5754, 5755, 5756, 5757 a 5758.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 24 v bytovom dome č.súp. 2378	803 3	81,51

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2000/443	4,65
Pozemky	5753	2,32
Pozemky	5754	2,30
Pozemky	5755	2,29
Pozemky	5756	2,30
Pozemky	5757	2,30
Pozemky	5758	2,30

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 44 856,47 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 617,61 €

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. 24 v bytovom dome č.súp. 2378	44 856,47	1/1	44 856,47
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 2000/443 (4,65 m ²)	13 287,59	8151/695285	155,77
Pozemky - parc. č. 5753 (2,32 m ²)	6 627,06	8151/695285	77,69
Pozemky - parc. č. 5754 (2,3 m ²)	6 560,12	8151/695285	76,91

Pozemky - parc. č. 5755 (2,29 m ²)	6 526,65	8151/695 285	76,51
Pozemky - parc. č. 5756 (2,3 m ²)	6 560,12	8151/695 285	76,91
Pozemky - parc. č. 5757 (2,3 m ²)	6 560,12	8151/695 285	76,91
Pozemky - parc. č. 5758 (2,3 m ²)	6 560,12	8151/695 285	76,91
Spolu pozemky (18,46 m²)			617,61
Spolu VŠH			45 474,08
Zaokrúhlená VŠH spolu			45 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **45 500,00 €**
Slovom: **štyridsaťpäťtisícpäťsto Eur**

V Banskej Bystrici dňa 27.4.2015

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 Pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia