

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 28.08.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 76/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.28, vchod 35, v obytnom dome č.súp. 6170 na parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane spoluvlastníckeho podielu 6967/584828 k pozemkom parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre uzatvorenie zmluvy o záložnom práve.

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

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 30.09.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.38, vchod 37, v obytnom dome č.súp. 6170 na parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane spoluvlastníckeho podielu 6987/584828 k pozemkom parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre uzatvorenie zmluvy o záložnom práve.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 28.08.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 22.09.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 30.09.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 28.08.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1604 - čiastočný, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.09.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.09.2015.
- Podklad /zoznam SBD/ na stanovenie veku domu.
- Pôdorysy typického a technického podlažia časti domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 13.50 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.1604 - čiastočný, k.ú. Sásová

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 2542/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m²

parc.č. 2542/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 201 m²

parc.č. 2542/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m²

parc.č. 2542/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m²

parc.č. 2542/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 202 m²

parc.č. 2542/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 211 m²

Stavby

obytný dom č.súp. 6170 na parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6

B. Vlastníci:

vchod 35, 7.p., byt č.28

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 6967/584828

- Lenka Gašparíková rod. Gašparíková, Sitnianska 6594/2, Banská Bystrica, PSČ 974 11, SR, dát.nar. 25.04.1976, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ľarchy:

- Záonné záložné právo v zmysle §15 Zákona č.182/93 Zb. v prospech ostatných vlastníkov bytov obytného domu č.s.6170 - 1055/99
- Záložné právo pre pohľadávku EURO CASH s.r.o., ČSA 24, 974 01 Banská Bystrica, IČO 36637301, č.zml. V 3459/2011 zo dňa 08.08.2011 - ČZ 1201/2011, 2009/2013

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 22.09.2015 za účasti matky vlastníčky bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 69,67 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 obytý dom a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 1604 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Sásová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č. 28, vchod 35, v obytnom dome č.súp. 6170 na parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6 včítane podielu 6967/584828 na spoločných častiach a zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 6967/584828 k pozemkom parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6

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. 28 v obytnom dome č.súp. 6170

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome č.súp. 6170 v k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica. Bytový dom stavebnej sústavy NKS P1-14 má celkom 1+7 podlaží, plochú strechu, 6 vchodov, vo vchode č.35 je celkom 14 trojizbových bytov. Hodnotený byt sa nachádza v stredovej sekcii na siedmom /najvyššom/ poschodí, dom má výtahy, je dodatočne zateplený, zrekonštruované sú interiéry spoločných častí domu. Dispozične hodnotený byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica v suteréne domu, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 69,67 m². Byt je čiastočne zrekonštruovaný, vymenené boli okná a podlahy v izbách. Bytové jadro je pôvodné montované umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a keramické umývadlo, batérie sú obyčajné, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, obyčajnou batériou, plynovým sporákom a digestorom, za linkou sú keramické obklady stien. Okná aj loggiové dvere sú plastové, dvere drevené dyhované, povrchové úpravy stien tvoria hladké stierky, podlahy sú v izbách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach povlakové z PVC, vykurovanie je ústredné, radiátory oceleové panelové. Hodnotený dom aj byt majú dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6967/584828. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zavesenie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výtahy, práčovne, mangľovne, kočíkárne, 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 1983, 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	4,05*4,73	19,16
izba	2,85*4,38	12,48
izba	2,85*4,19	11,94
kuchyňa	2,85*3,53	10,06
predsieň	2,85*2,85	8,12
chodba	1,04*2,72	2,83
kúpeľňa	1,68*1,60	2,69
WC	0,81*1,06	0,86

pivnica	1,53	1,53
Vypočítaná podlahová plocha		69,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**Koeficient konštrukcie:**k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 2,281**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,05**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	4,77
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	22,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,64
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,77
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,44
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,21
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výtťahy	2,00	1,00	2,00	1,91
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,91
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,48
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,58
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	0,00	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91

33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
	Spolu	100,00		104,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,75 / 100 = 1,0475$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,281 * 1,037 * 1,0475 * 1,05$$

$$VH = 846,31 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 28 v obytnom dome č.súp. 6170	1983	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	846,31 €/m ² * 69,67m ²	58 962,42
Technická hodnota	68,00% z 58 962,42 €	40 094,45

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a/ Analýza polohy nehnuteľností:**

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne mesta Banská Bystrica, na Javorníckej ulici č.35. Ide o sídlisko Rudlová - Sásová ležiace v severnej okrajovej časti mesta, ktoré je najväčším banskobystrickým sídliskom. Hodnotený radový panelový obytný dom má celkom 1+7 podlaží, 6 vchodov, vchod č.35 je stredovou sekciou a je v ňom 14 bytov. V danom mieste je primeraná občianska vybavenosť a služby zodpovedajúca bežnému mestskému sídlisku, v blízkom okolí sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, základné obchody a služby, polyfunkčný objekt na susediacej Rudohorskej ulici, školský areál. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu v krajskom meste a charakter bytu. 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 štandardná, 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 0,90.

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: 0,9****Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

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.	0,900	10	9,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	7	12,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,495	10	4,95
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,800	8	14,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,900	6	5,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,495	9	4,46
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,800	7	12,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,090	4	0,36
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	5	9,00

16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	152,87

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 152,87 / 145$	1,054
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 40\,094,45 \text{ €} * 1,054$	42 259,55 €

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]
2542/1	zastavané plochy a nádvoria	210	210,00	6967/58482 ₈	2,50
2542/2	zastavané plochy a nádvoria	201	201,00	6967/58482 ₈	2,39
2542/3	zastavané plochy a nádvoria	202	202,00	6967/58482 ₈	2,41
2542/4	zastavané plochy a nádvoria	202	202,00	6967/58482 ₈	2,41
2542/5	zastavané plochy a nádvoria	202	202,00	6967/58482 ₈	2,41
2542/6	zastavané plochy a nádvoria	211	211,00	6967/58482 ₈	2,51
Spolu výmera			1 228,00		14,63

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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	1,20
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	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,0160$	53,54 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,228,00 \text{ m}^2 * 53,54 \text{ €/m}^2$	65 747,12 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 2542/1	11 243,40	6967/584828	133,94
parcelsa č. 2542/2	10 761,54	6967/584828	128,20
parcelsa č. 2542/3	10 815,08	6967/584828	128,84
parcelsa č. 2542/4	10 815,08	6967/584828	128,84
parcelsa č. 2542/5	10 815,08	6967/584828	128,84
parcelsa č. 2542/6	11 296,94	6967/584828	134,58
Spolu	65 747,12		783,24

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.28, vchod 35, v obytnom dome č.súp. 6170 na parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane spoluvlastníckeho podielu 6967/584828 k pozemkom parc.č. 2542/1, 2542/2, 2542/3, 2542/4, 2542/5, 2542/6.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 28 v obytnom dome č.súp. 6170	803 3	69,67

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	2542/1	2,50
Pozemky	2542/2	2,39
Pozemky	2542/3	2,41
Pozemky	2542/4	2,41
Pozemky	2542/5	2,41
Pozemky	2542/6	2,51

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 42 259,55 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 783,24 €
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. 28 v obytnom dome č.súp. 6170	42 259,55	1/1	42 259,55
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 2542/1 (2,5 m ²)	11 243,40	6967/584828	133,94
Pozemky - parc. č. 2542/2 (2,39 m ²)	10 761,54	6967/584828	128,20

Pozemky - parc. č. 2542/3 (2,41 m ²)	10 815,08	6967/584 828	128,84
Pozemky - parc. č. 2542/4 (2,41 m ²)	10 815,08	6967/584 828	128,84
Pozemky - parc. č. 2542/5 (2,41 m ²)	10 815,08	6967/584 828	128,84
Pozemky - parc. č. 2542/6 (2,51 m ²)	11 296,94	6967/584 828	134,58
Spolu pozemky (14,63 m²)			783,24
Spolu VŠH			43 042,79
Zaokrúhlená VŠH spolu			43 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **43 000,00 €**

Slovom: **Štyridsaťtritisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 30.9.2015

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 Doklad o veku domu
- 4.6 Pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia