

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:

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 11.02.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 20/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 1, v bytovom dome č.súp. 1106 na parc.č. 7089/5, k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, včítane spoluvlastníckeho podielu 9254/55868 k pozemkom parc.č. 7089/4, 7089/5, 7089/6.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán dodatku /z toho príloh/: 26 /z toho 13 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 09.03.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 1, v bytovom dome č.súp. 1106 na parc.č. 7089/5, k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, včítane spoluvlastníckeho podielu 9254/55868 k pozemkom parc.č. 7089/4, 7089/5, 7089/6.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 11.02.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.02.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 09.03.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.02.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2807 - čiastočný, k.ú. Tisovec - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.02.2016.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Tisovec - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 15.02.2016.
- Pôdorys bytu a pivníc.

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 14.00 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. 2807 - čiastočný, k.ú. Tisovec

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 7089/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 945 m²

parc.č. 7089/5, zastavané plochy a nádvoria o výmere 249 m²

parc.č. 7089/6, zastavané plochy a nádvoria o výmere 12 m²

Stavby

bytová jednotka č.súp. 1106 na parc.č. 7089/5

B. Vlastníci:

vchod 1, 3.p., byt č. 5

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 9254/55868

- Vladimír Fol'k rod. Fol'k a Janka Fol'ková rod. Hudecová, Hviezdoslavova 1106, Tisovec, PSČ 980 61, SR, dát.nar. 31.01.1955 a 01.02.1961, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo, záložné práva v prospech Daňového úradu Rimavská Sobota sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením domu bola vykonaná 23.02.2016 za účasti nájomcu bytu, fotodokumentácia domu a bytu bola vyhotovená 23.02.2016.

d/ Technická dokumentácia :

predložená technická dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggií, je 92,54 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 a pozemky sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2807 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Rimavská Sobota pre k.ú. Tisovec, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č. 5, vchod 1, v bytovom dome č.súp. 1106 na parc.č. 7089/5 včítane podielu 9254 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 9254/55868 k pozemkom parc.č. 7089/4, 7089/5, 7089/6

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. 5 v bytovom dome č.súp. 1106

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v malom panelovom obytnom dome, ktorý má celkom 1+3 podlažia, technické podlažie je v prízemí, sú tu pivnice a spoločné priestory, na troch obytných podlažiach sú po dva byty, v dome teda celkom 6 bytov. Dom bol postavený v roku 1987 ako bytovka pre zamestnancov podniku Štátne lesy, je v pôvodnom stave, bez zateplených obvodových stien, na sedlovej streche je plechová krytina, dom nemá ústredné vykurovanie, pôvodná kotolňa je nefunkčná, každý byt má vlastný systém vykurovania, dom nemá výťah, z verejných sietí je napojený len na elektroinštaláciu, voda je vedená z lokálneho zdroja, t.j. vodojemu nad domom, kanalizácia je zaústená do spoločnej žumpy slúžiacej trom susediacim domom.

Hodnotený byt je na treťom /najvyššom/ poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, dve loggie a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggií, je 92,54 m², z toho plocha pivnice je 7,00 m². Byt je čiastočne zrekonštruovaný, podľa zistení pri miestnom šetrení boli rekonštrukčné práce vykonané terajším nájomcom na jeho náklady, okná sú vymenené za plastové, podlahy v izbách, v kuchyni a na chodbe sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, plynovým sporákom na propán-butánovú bombu, digestorom. Bytové jadro je pôvodné montované umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a umývadlo, samostatné WC je bez umývadla. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je krb s teplovodnou vložkou, radiátory sú oceľové panelové, na ohrev TÚV slúži elektrický prietokový ohrievač. Obytný dom má zanedbanú stavebnotechnickú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 9254/55868. 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 kočíkareň, kotolňa, práčovňa, sušiareň, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1987, vzhľadom na zistený technický stav domu a vykonávanú údržbu stanovujem životnosť domu na 70 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 92,54 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: $k_{CU} = 2,302$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
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	5,55
2	Zvislé konštrukcie	18,00	0,90	16,20	17,98
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,88
4	Schody	3,00	0,90	2,70	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,90	4,50	4,99
6	Krytina strechy	2,00	0,90	1,80	2,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,00
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	0,90	2,70	3,00
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	0,90	1,80	2,00
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,55
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,66
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,55
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,22
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,11
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,22
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,22
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,11
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,44
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,11
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,22
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	3,05
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	3,05
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,33
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,11
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,11
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,22
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,22
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,44
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,44
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	2,22
	Spolu	100,00		90,10	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 90,10 / 100 = 0,901$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,302 * 1,037 * 0,9010 * 0,95$$

$$VH = 664,69 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 1106	1987	29	41	70	41,43	58,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$664,69 \text{ €/m}^2 * 92,54\text{m}^2$	61 510,41
Technická hodnota	58,57% z 61 510,41 €	36 026,65

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

Hodnotený byt sa nachádza v okrajovej obytnej zóne mesta Tisovec, okres Rimavská Sobota, na Hviezdoslavovej ulici, t.j. na severnom okraji mesta s názvom Pod Káčerom, v údolí miestneho potoka Rimava, lokalita je od centra mesta vzdialená cca 3 km. Mesto Tisovec má 4223 obyvateľov /údaj k 31.12.2014/, leží v severnej časti Rimavskej doliny. Hodnotený bytový dom je na okraji mesta, prístupný je po úzkej cestnej komunikácii, napojený len na elektroinštaláciu z verejných rozvodov, ostatné siete sú z lokálnych zdrojov, voda z vodojemu nad domom a kanalizácia do spoločnej žumpy slúžiacej pre tri domy, prípojka plynu nie je, v dome nie je ústredné vykurovanie. V danom mieste nie je žiadna občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Bytový dom je šesťbytová stavba pôvodne postavená pre zamestnancov podniku Štátne lesy, na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. v blízkom okolí nie je hromadná doprava, životné prostredie je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. 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 0,25.

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. Záonné záložné právo, záložné práva v prospech Daňového úradu Rimavská Sobota 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: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500)	0,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,138
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)	0,025

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	10	0,25
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,138	30	4,14
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	0,250	7	1,75
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,750	5	3,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárňa a miestnosť pre bicykle	IV.	0,138	6	0,83
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,250	10	2,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %t	IV.	0,138	8	1,10
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,500	6	3,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,250	5	1,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,138	9	1,24
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,138	7	0,97
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	žiadna	V.	0,025	6	0,15
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,250	4	1,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,500	5	2,50
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,138	20	2,76
	Spolu			145	30,69

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 30,69 / 145$	0,212
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 36\,026,65 \text{ €} * 0,212$	7 637,65 €

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]
7089/4	zastavané plochy a nádvoría	945	945,00	9254/55868	156,53
7089/5	zastavané plochy a nádvoría	249	249,00	9254/55868	41,24
7089/6	zastavané plochy a nádvoría	12	12,00	9254/55868	1,99
Spolu výmera			1 206,00		199,76

Obec:

Tisovec

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,05
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
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 diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,05 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9157
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9157$	3,04 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1\,206,00 \text{ m}^2 * 3,04 \text{ €/m}^2$	3 666,24 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcels č. 7089/4	2 872,80	9254/55868	475,85
parcels č. 7089/5	756,96	9254/55868	125,38
parcels č. 7089/6	36,48	9254/55868	6,04
Spolu	3 666,24		607,27

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5, vchod 1, v bytovom dome č.súp. 1106 na parc.č. 7089/5, k.ú. Tisovec, obec Tisovec, okres Rimavská Sobota, včítane spoluvlastníckeho podielu 9254/55868 k pozemkom parc.č. 7089/4, 7089/5, 7089/6.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 5 v bytovom dome č.súp. 1106	803 3	92,54

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	7089/4	156,53
Pozemky	7089/5	41,24
Pozemky	7089/6	1,99

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 7 637,65 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 607,27 €
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. 5 v bytovom dome č.súp. 1106	7 637,65	1/1	7 637,65
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 7089/4 (156,53 m ²)	2 872,80	9254/55868	475,85
Pozemky - parc. č. 7089/5 (41,24 m ²)	756,96	9254/55868	125,38
Pozemky - parc. č. 7089/6 (1,99 m ²)	36,48	9254/55868	6,04

Spolu pozemky (199,76 m ²)			607,27
Spolu VŠH			8 244,92
Zaokrúhlená VŠH spolu			8 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 8 200,00 €

Slovom: Osemtisícdivesto Eur

V Banskej Bystrici dňa 9.3.2016

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 Pôdorys bytu a pivníc
- 4.6 Fotodokumentácia