

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 19.05.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 56/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.27, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 1030 na parc.č. 2394/2, k.ú. Turany, obec Turany, okres Martin, včítane spoluvlastníckeho podielu 6624/210371 k pozemku parc.č. 2394/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 676 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán dodatku /z toho príloh/: 26 /z toho 15 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 09.06.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.27, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 1030 na parc.č. 2394/2, k.ú. Turany, obec Turany, okres Martin, včítane spoluvlastníckeho podielu 6624/210371 k pozemku parc.č. 2394/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 676 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 19.05.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 08.06.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 09.06.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 19.05.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3029 - čiastočný, k.ú. Turany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 20.05.2016.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Turany - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 20.05.2016.
- Potvrdenie č.j. 442/2009 o veku domu vydané Obcou Turany zo dňa 02.03.2009 - kópia.
- Kúpna zmluva zo dňa 29.06.2005 - kópia.
- Schematický pôdorys bytu.

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 14.02 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. 3029 - čiastočný, k.ú. Turany

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 2394/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 676 m²

Stavby

bytový dom č.súp. 1030 na parc.č. 2394/2

B. Vlastníci:

vchod 10, 2.p., byt č.27

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6624/210371

- Ján Imrulík rod. Imrulík a Mária Imrulíková rod. Calíková, Moyzesova 932/1, Turany, PSČ 038 53, Slovensko, dát.nar. 25.03.1973 a 05.08.1976, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo, vecné bremeno a záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané 08.06.2016 za účasti spoluvlastníka bytu.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácia bytu bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, znalcovi nebola predložená technická dokumentácia pivnice, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 66,24 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 pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 3029 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Martin pre k.ú. Turany, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č. 27, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 1030 na parc.č. 2394/2 včítane podielu 6624/210371 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 6624/210371 k pozemku parc.č. 2394/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 676 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. 27 v bytovom dome č.súp. 1030

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom obytnom dome, ktorý má 4 vchody, celkom 1+4 podlažia, technické podlažie je čiastočne zapustené do terénu, štyri podlažia sú obytné, vo vchode č.10 je celkom 8 bytov, dom je zrekonštruovaný, obvodové steny sú dodatočne zateplené, obnovená je krytina domu, dom nemá výťahy. Hodnotený byt sa nachádza v krajnej sekcii na druhom poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 66,24 m². Byt bol v roku 2006 komplexne zrekonštruovaný, v súčasnom období sa nevyužíva. Bytové jadro je murované, kúpeľňa a WC boli spojené do jednej miestnosti, v ktorej je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, elektrickým sporákom so sklokeramickou varnou doskou a digestorom /byt vnútorný rozvod plynu nemá/, za linkou sú keramické obklady steny. Podlahy v izbách sú z bukových vlysov, v kuchyni plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v chodbe a kúpeľni je keramická dlažba vnútorné povrchy stien a stropov tvoria vápenné hladké stierky, okná sú plastové, vnútorné dvere drevené dyhované osadené v drevených obložkových zárubniach. Vykurovanie je ústredné, radiátory ocelové panelové, zdrojom je plynová kotolňa slúžiaca len tomuto domu. Bytový dom má dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6624/210371. 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 práčovne, kočikárne, 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 1973, vzhľadom na zistený technický stav domu a vykonávanú údržbu 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

Zistená podlahová plocha 66,24 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: $k_{CU} = 2,307$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,98$
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	20,02

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,42
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
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	3,06
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	6,03
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	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,86
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,45
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,40	1,40	1,30
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,04
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,78
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,34
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,02
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	4,08
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,32
	Spolu	100,00		107,80	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 107,80 / 100 = 1,078$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,307 * 1,037 * 1,0780 * 0,98$$

$$VH = 822,16 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 27 v bytovom dome č.súp. 1030	1973	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	822,16 €/m ² * 66,24m ²	54 459,88
Technická hodnota	57,00% z 54 459,88 €	31 042,13

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne mesta Turany, okres Martin, na ulici Červenej armády č.10. Mesto Turany má 4269 obyvateľov /údaj k 31.12.2015/, leží severovýchodne asi 5 km od okresného mesta Martin. Hodnotený bytový dom je na bežnom mestskom sídlisku v okrajovej časti mesta, v danom mieste je občianska vybavenosť a služby primerané polohe, t.j. so základnými obchodmi a službami, v blízkosti hodnoteného objektu sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy. Bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky inžinierske siete /hodnotený byt vnútorný rozvod zemného plynu nemá/. Byt sa nachádza v radovom panelovom dome, v krajnej sekcii, na druhom poschodí. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter bytu /zrekonštruovaný/, jeho polohu, ako aj reálnu kúpnu silu obyvateľstva. 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 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 0,75.

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, vecné bremeno a záložné právo v prospech Československej obchodnej banky, a.s. 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: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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.	0,750	10	7,50

2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,413	6	2,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	8	12,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,500	6	9,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,500	9	13,50
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,750	7	5,25
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,413	6	2,48
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,413	4	1,65
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,500	20	30,00
	Spolu			145	187,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 187,36 / 145$	1,292
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 31\,042,13 \text{ €} * 1,292$	40 106,43 €

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]
2394/2	zastavané plochy a nádvoría	676	676,00	6624/21037 1	21,29

Obec:

Turany

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	1,05
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 povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,05 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,7640
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,7640$	23,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}_{H_{POZ}} = M * V\check{S}_{H_{MJ}} = 676,00 \text{ m}^2 * 23,43 \text{ €/m}^2$	15 838,68 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}_{H_{POZ}} = 6624/210371 * 15 838,68 \text{ €}$	498,72 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.27, vchod 10, v bytovom dome č.súp. 1030 na parc.č. 2394/2, k.ú. Turany, obec Turany, okres Martin, včítane spoluvlastníckeho podielu 6624/210371 k pozemku parc.č. 2394/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 676 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 27 v bytovom dome č.súp. 1030	803 3	66,24

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	2394/2	21,29

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 40 106,43 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 498,72 €
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. 27 v bytovom dome č.súp. 1030	40 106,43	1/1	40 106,43
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 2394/2 (21,29 m ²)	15 838,68	6624/210371	498,72
Spolu VŠH			40 605,15
Zaokrúhlená VŠH spolu			40 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 40 600,00 €

Slovom: štyridsaťtisícšesťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 9.6.2016

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 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematický pôdorys bytu
- 4.7 Kúpna zmluva
- 4.8 Fotodokumentácia