

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

Zadávatel':

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

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 09.06.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 61/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.55, vchod 36, v bytovom dome č.súp. 2943 na parc.č. 786/3, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, včítane spoluvlastníckeho podielu 77/9499 k pozemkom parc.č. 786/3, 786/87, 786/88, 786/89, 786/90, 786/91, 786/92, 786/93, 786/94, 786/95, 786/96, 786/97, 786/98 a 786/99.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 27 /z toho 14 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 11.07.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.55, vchod 36, v bytovom dome č.súp. 2943 na parc.č. 786/3, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, včítane spoluvlastníckeho podielu 77/9499 k pozemkom parc.č. 786/3, 786/87, 786/88, 786/89, 786/90, 786/91, 786/92, 786/93, 786/94, 786/95, 786/96, 786/97, 786/98 a 786/99.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 09.06.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.06.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 11.07.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 09.06.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7145 - čiastočný, k.ú. Lučenec - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.06.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lučenec - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.06.2016.
- Schematické pôdorysy typického a technického podlažia časti domu s vyznačeným rokom kolaudácie domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.50 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 obstarávaného 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 primeraného 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. 7145 - čiastočný, k.ú. Lučenec

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 786/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1617 m²

parc.č. 786/87, ostatné plochy o výmere 47 m²

parc.č. 786/88, ostatné plochy o výmere 38 m²

parc.č. 786/89, ostatné plochy o výmere 10 m²

parc.č. 786/90, ostatné plochy o výmere 14 m²

parc.č. 786/91, ostatné plochy o výmere 7 m²

parc.č. 786/92, ostatné plochy o výmere 11 m²

parc.č. 786/93, ostatné plochy o výmere 4 m²

parc.č. 786/94, ostatné plochy o výmere 13 m²

parc.č. 786/95, ostatné plochy o výmere 24 m²

parc.č. 786/96, ostatné plochy o výmere 33 m²

parc.č. 786/97, ostatné plochy o výmere 14 m²

parc.č. 786/98, ostatné plochy o výmere 14 m²

parc.č. 786/99, ostatné plochy o výmere 14 m²

Stavby

bytový dom č.súp. 2943 na parc.č. 786/3

B. Vlastníci:

vchod 36, 7.p., byt č.55

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom 77/9499

- Peter Oravec rod. Oravec, 985 32 Panické Dravce, č.26, SR, dát.nar. 17.09.1987, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Nikoleta Botošová rod. Botošová, J.Vargu 2943/1, Lučenec, PSČ 984 01, SR, dát.nar. 15.10.1991, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo a záložné práva v prospech Sberbank Slovensko, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 16.06.2016.

d/ Technická dokumentácia :

Schematická technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 76,76 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. 7145 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Lučenec pre k.ú. Lučenec, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č.55, vchod 36, v bytovom dome č.súp. 2943 na parc.č. 786/3 včítane podielu 77/9499 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 77/9499 k pozemkom parc.č. 786/3, 786/87, 786/88, 786/89, 786/90, 786/91, 786/92, 786/93, 786/94, 786/95, 786/96, 786/97, 786/98 a 786/99

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. 55 v bytovom dome č.súp. 2943

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom obytnom dome s plochou strechou, dom je postavený pôdorysne do tvaru U, má 7 vchodov, celkom 1+8 podlaží, v technickom podlaží, ktoré je podzemné sú pivnice a spoločné priestory, 8 podlaží je obytných, vo vchode č.36 je 16 bytov, dom má osobné výťahy. Hodnotený byt sa nachádza na 7. /najvyššom/ poschodí, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 76,76 m².

Byt je prevažne v pôvodnom stave, zmenou je len výmena okien za plastové a podláh, ostatné konštrukcie sú pôvodné, v byte chýba kuchynská linka, v súčasnom období sa na trvalé bývanie nevyužíva a nie je udržiavaný. Bytové jadro je montované umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni zariadenie nie je, okná sú plastové, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované /časť dverí chýba/, povrchové úpravy stien a stropov tvoria hladké stierky, podlahy v izbách sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v chodbe je keramická dlažba. Vykurovanie je ústredné, z centrálného sídliskového zdroja, radiátory sú ocelové. Obytný dom má priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav, v súčasnom období prebieha zateplovanie fasády domu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 77/9499. 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 potvrdenia bol bytový dom daný do užívania v roku 1991, životnosť domu vzhľadom na jeho konštrukčné vyhotovenie stanovujem na 80 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	20,11	20,11
izba	11,90	11,90
izba	13,87	13,87
kuchyňa	11,90	11,90
kúpeľňa	3,14	3,14
WC	1,02	1,02
chodba	12,94	12,94
pivnica	1,88	1,88
Vypočítaná podlahová plocha		76,76

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: $k_M = 1,00$
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	5,06
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	20,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,04
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,06
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,04
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,40	7,00	7,09
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,02
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,02
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,05

23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,29
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,04
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,51
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,05
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,05
35	Ostatné	2,50	0,50	1,25	1,27
Spolu		100,00		98,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 98,80 / 100 = 0,988$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,307 * 1,037 * 0,9880 * 1,00$$

$$VH = 768,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 55 v bytovom dome č.súp. 2943	1991	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	768,90 €/m ² * 76,76m ²	59 020,76
Technická hodnota	68,75% z 59 020,76 €	40 576,77

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Lučenec, konkrétne na Vajanského ulici, ktorá vychádza z centra mesta južným smerom, t.j. na Veľký Krtíš, lokalita je blízka širšiemu centru mesta. V blízkosti domu sa nachádza výstavba najmä ďalších obytných domov, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu a charakter bytu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je 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 diferenciácie vo výške 0,60.

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: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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 nižší	IV.	0,330	10	3,30
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	5	9,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,600	6	3,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,330	10	3,30
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,600	8	4,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,600	6	3,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,330	9	2,97
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,600	7	4,20
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	6	1,98

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,060	4	0,24
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	106,59

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 106,59 / 145$	0,735
Všeobecná hodnota	$V_{SHB} = TH * k_{PD} = 40\,576,77 \text{ €} * 0,735$	29 823,93 €

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]
786/3	zastavané plochy a nádvoria	1617	1617,00	77/9499	13,11
786/87	ostatná plocha	47	47,00	77/9499	0,38
786/88	ostatná plocha	38	38,00	77/9499	0,31
786/89	ostatná plocha	10	10,00	77/9499	0,08
786/90	ostatná plocha	14	14,00	77/9499	0,11
786/91	ostatná plocha	7	7,00	77/9499	0,06
786/92	ostatná plocha	11	11,00	77/9499	0,09
786/93	ostatná plocha	4	4,00	77/9499	0,03
786/94	ostatná plocha	13	13,00	77/9499	0,11
786/95	ostatná plocha	24	24,00	77/9499	0,19
786/96	ostatná plocha	33	33,00	77/9499	0,27
786/97	ostatná plocha	14	14,00	77/9499	0,11
786/98	ostatná plocha	14	14,00	77/9499	0,11
786/99	ostatná plocha	14	14,00	77/9499	0,11
Spolu výmera			1 860,00		15,07

Obec:

Lučenec

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

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	1,10
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 redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,8480
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 1,8480$	18,41 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,860,00 \text{ m}^2 * 18,41 \text{ €/m}^2$	34 242,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 786/3	29 768,97	77/9499	241,31
parcelsa č. 786/87	865,27	77/9499	7,01
parcelsa č. 786/88	699,58	77/9499	5,67
parcelsa č. 786/89	184,10	77/9499	1,49
parcelsa č. 786/90	257,74	77/9499	2,09
parcelsa č. 786/91	128,87	77/9499	1,04
parcelsa č. 786/92	202,51	77/9499	1,64
parcelsa č. 786/93	73,64	77/9499	0,60
parcelsa č. 786/94	239,33	77/9499	1,94
parcelsa č. 786/95	441,84	77/9499	3,58
parcelsa č. 786/96	607,53	77/9499	4,92
parcelsa č. 786/97	257,74	77/9499	2,09
parcelsa č. 786/98	257,74	77/9499	2,09
parcelsa č. 786/99	257,74	77/9499	2,09
Spolu	34 242,60		277,56

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.55, vchod 36, v bytovom dome č.súp. 2943 na parc.č. 786/3, k.ú. Lučenec, obec Lučenec, okres Lučenec, včítane spoluvlastníckeho podielu 77/9499 k pozemkom parc.č. 786/3, 786/87, 786/88, 786/89, 786/90, 786/91, 786/92, 786/93, 786/94, 786/95, 786/96, 786/97, 786/98 a 786/99.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 55 v bytovom dome č.súp. 2943	803 3	76,76

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	786/3	13,11
Pozemky	786/87	0,38
Pozemky	786/88	0,31
Pozemky	786/89	0,08
Pozemky	786/90	0,11
Pozemky	786/91	0,06
Pozemky	786/92	0,09
Pozemky	786/93	0,03
Pozemky	786/94	0,11
Pozemky	786/95	0,19
Pozemky	786/96	0,27
Pozemky	786/97	0,11
Pozemky	786/98	0,11
Pozemky	786/99	0,11

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 29 823,93 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 277,56 €
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. 55 v bytovom dome č.súp. 2943	29 823,93	1/1	29 823,93

Pozemky			
Pozemky - parc. č. 786/3 (13,11 m ²)	29 768,97	77/9499	241,31
Pozemky - parc. č. 786/87 (0,38 m ²)	865,27	77/9499	7,01
Pozemky - parc. č. 786/88 (0,31 m ²)	699,58	77/9499	5,67
Pozemky - parc. č. 786/89 (0,08 m ²)	184,10	77/9499	1,49
Pozemky - parc. č. 786/90 (0,11 m ²)	257,74	77/9499	2,09
Pozemky - parc. č. 786/91 (0,06 m ²)	128,87	77/9499	1,04
Pozemky - parc. č. 786/92 (0,09 m ²)	202,51	77/9499	1,64
Pozemky - parc. č. 786/93 (0,03 m ²)	73,64	77/9499	0,60
Pozemky - parc. č. 786/94 (0,11 m ²)	239,33	77/9499	1,94
Pozemky - parc. č. 786/95 (0,19 m ²)	441,84	77/9499	3,58
Pozemky - parc. č. 786/96 (0,27 m ²)	607,53	77/9499	4,92
Pozemky - parc. č. 786/97 (0,11 m ²)	257,74	77/9499	2,09
Pozemky - parc. č. 786/98 (0,11 m ²)	257,74	77/9499	2,09
Pozemky - parc. č. 786/99 (0,11 m ²)	257,74	77/9499	2,09
Spolu pozemky (15,07 m²)			277,56
Spolu VŠH			30 101,49
Zaokrúhlená VŠH spolu			30 100,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 30 100,00 €

Slovom: Tridsaťtisícsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 11.7.2016

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
- 4.6 Schematické pôdorysy typického a technického podlažia časti domu
- 4.7 Fotodokumentácia