

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 25.10.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 115/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.8 v bytovom dome č.súp. 1994 na parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 5824/302078 na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 28 /z toho 15 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 04.11.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.8 v bytovom dome č.súp. 1994 na parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 5824/302078 na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 25.10.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 28.10.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 04.11.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.10.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5883 - čiastočný, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.10.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7928 - čiastočný, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.10.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Zvolen - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 26.10.2016.
- Potvrdenie o veku domu vydané Stavebným bytovým družstvom Zvolen zo dňa 31.10.2016 - kópia.
- Schematické pôdorysy typického a technického podlažia bytového domu.

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 14.50 od 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:

Nie sú žiadne.

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 schopnosti dosahovať primerané výnosy formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 5883 - čiastočný, k.ú. Zvolen

A: Majetková podstata:

Stavby

bytový dom ul.Borovianska cesta č.súp. 1994 na parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131

B. Vlastníci:

vchod: 49, 2.p., byt č.8

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5824/302078

- Michaela Bulantová rod. Halajová, Borovianska 49, Zvolen, PSČ 960 01, Slovensko, dát.nar. 14.04.1983, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo a záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 7928 - čiastočný, k.ú. Zvolen

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1619/128, zastavané plochy a nádvoria o výmere 189 m²

parc.č. 1619/129, zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m²

parc.č. 1619/130, zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m²

parc.č. 1619/131, zastavané plochy a nádvoria o výmere 192 m²

B. Vlastníci:

- Michaela Bulantová rod. Halajová, Borovianska 49, Zvolen, PSČ 960 01, Slovensko, dát.nar. 14.04.1983, v spoluvlastníckom podiele 5824/302078

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. Bratislava je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 28.10.2016.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia bytu je v súlade so zisteným skutkovým stavom, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 58,24 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 je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5883 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Zvolen pre k.ú. Zvolen, ako aj geometricky v katastrálnej mape, pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č.7928.

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

- dvojizbový byt č.8 v bytovom dome č.súp. 1994 na parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131 včítane spoluvlastníckeho podielu 5824/302078 na spoločných častiach a zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 5824/302078 k pozemkom parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131

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.8 v bytovom dome č.súp. 1994

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome s plochou strechou, ktorý má celkom 1+5 podlaží, 4 vchody, technické podlažie je zapustené do terénu a nachádzajú sa v ňom spoločné priestory a pivnice, päť ďalších podlaží je obytných, vo vchode č.49 je celkom 14 bytov, dom nemá výťahy. Podľa predloženého potvrdenia bol obytný dom daný do užívania v roku 1962.

Hodnotený byt je v stredovej sekcii na druhom poschodí, dispozične pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa s WC, loggia a dve pivnice v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 58,24 m². Byt je zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, pri rekonštrukcii bola kúpeľňa a WC spojené do jednej miestnosti, v ktorej je sprchový kút, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, sporák ani digestor sa v byte nenachádzajú, za linkou sú keramické obklady, byt nemá vnútorný rozvod plynu. Vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy v izbách plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kuchyni, chodbe a v kúpeľni je keramická dlažba, okná sú plastové, dvere drevené dyhované, vchodové dvere bezpečnostné. Vykurovanie je ústredné teplovodné z centrálneho zdroja, radiátory v byte sú oceľové článkové. Bytový dom má dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav, dom má dodatočne zateplené obvodové steny a vymenenú krytinu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 5824/302078. 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 výťahy, kočíkárne, práčovne, ďalšie 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 1962, pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem jeho životnosť 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	19,18	19,18
izba	14,31	14,31
kuchyňa	7,85	7,85
predsieň	8,76	8,76
kúpeľňa, WC	2,00+0,88	2,88
pivnica	3,25	3,25

pivnica	2,01	2,01
Vypočítaná podlahová plocha		58,24

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} = 2,313**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,00**Počet izieb:**

2

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	4,53
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	21,17
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,24
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,53
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,81
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,45
12	Okná	5,00	1,40	7,00	6,34
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,81
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,98
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,40	1,40	1,27
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,17
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,72
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,81
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,80	1,60	1,45

33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,35
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,43
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,26
	Spolu	100,00		110,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 110,45 / 100 = 1,1045$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,313 * 1,037 * 1,1045 * 1,00$$

$$V_H = 861,80 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.8 v bytovom dome č.súp. 1994	1962	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	861,80 €/m ² * 58,24m ²	50 191,23
Technická hodnota	46,00% z 50 191,23 €	23 087,97

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej časti okresného mesta Zvolen, konkrétne v mestskej časti Podborová, na ulici Borovianska cesta č.49, táto lokalita leží v severnej 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, v blízkom okolí domu sú najmä ďalšie bytové domy, ale aj výstavba rodinných domov, hromadné garáže, školský areál, vojenské kasárne. Hodnotený dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na základné inžinierske siete. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu bytu v okresnom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. 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 diferenciácie vo výške 1,05.

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 priložených listoch 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: 1,05

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	1,050	10	10,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,150	5	15,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,578	6	3,47
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,050	10	10,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,100	8	16,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,100	6	12,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,050	5	5,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,150	9	28,35
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,050	7	7,35
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,100	7	14,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,578	6	3,47
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,578	4	2,31
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,100	20	42,00
	Spolu			145	261,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 261,25 / 145$	1,802
Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 23\,087,97 \text{ €} * 1,802$	41 604,52 €

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]
1619/128	zastavané plochy a nádvoria	189	189,00	5824/30207 8	3,64
1619/129	zastavané plochy a nádvoria	223	223,00	5824/30207 8	4,30
1619/130	zastavané plochy a nádvoria	223	223,00	5824/30207 8	4,30
1619/131	zastavané plochy a nádvoria	192	192,00	5824/30207 8	3,70
Spolu výmera			827,00		15,94

Obec:

Zvolen

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

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	1,30
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 redukovajúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,1840
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SHM}} = V_{\text{HM}} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 2,1840$	36,25 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{\text{SHPOZ}} = M * V_{\text{SHM}} = 827,00 \text{ m}^2 * 36,25 \text{ €/m}^2$	29 978,75 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcelsa č. 1619/128	6 851,25	5824/302078	132,09
parcelsa č. 1619/129	8 083,75	5824/302078	155,85
parcelsa č. 1619/130	8 083,75	5824/302078	155,85
parcelsa č. 1619/131	6 960,00	5824/302078	134,19
Spolu	29 978,75		577,98

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.8 v bytovom dome č.súp. 1994 na parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131, k.ú. Zvolen, obec Zvolen, okres Zvolen včítane spoluvlastníckeho podielu 5824/302078 na spoločných častiach a zariadeniach domu a k pozemkom parc.č. 1619/128, 1619/129, 1619/130, 1619/131.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č.8 v bytovom dome č.súp. 1994	803 3	58,24

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1619/128	3,64
Pozemky	1619/129	4,30
Pozemky	1619/130	4,30
Pozemky	1619/131	3,70

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 41 604,52 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 577,98 €
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.8 v bytovom dome č.súp. 1994	41 604,52	1/1	41 604,52
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 1619/128 (3,64 m ²)	6 851,25	5824/302078	132,09
Pozemky - parc. č. 1619/129 (4,3 m ²)	8 083,75	5824/302078	155,85
Pozemky - parc. č. 1619/130 (4,3 m ²)	8 083,75	5824/302078	155,85

Pozemky - parc. č. 1619/131 (3,7 m ²)	6 960,00	5824/302 078	134,19
Spolu pozemky (15,94 m²)			577,98
Spolu VŠH			42 182,50
Zaokrúhlená VŠH spolu			42 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 42 200,00 €

Slovom: Štyridsaťdvatisícdeväťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 4.11.2016

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematické pôdorysy technického a typického podlažia domu
- 4.7 Fotodokumentácia