

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 19.01.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 11/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 16, v bytovom dome č.súp. 215 na parc.č. 551, k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 5052/127164 k pozemku parc.č. 551, zastavané plochy a nádvoria o výmere 417 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 24 /z toho 12 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 23.01.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 16, v bytovom dome č.súp. 215 na parc.č. 551, k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 5052/127164 k pozemku parc.č. 551, zastavané plochy a nádvoria o výmere 417 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 19.01.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 20.01.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 23.01.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 19.01.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 863 - čiastočný, k.ú. Vlkanová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.01.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vlkanová - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 19.01.2017.
- Potvrdenie o veku domu vydané spoločnosťou SPRAVBYT, s.r.o., Nám. L.Štúra 13, Banská Bystrica zo dňa 11.11.2010 - kópia.
- Schematický pôdorys bytu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka a kontrolné zameranie skutkového stavu nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- 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 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.863 - čiastočný, k.ú. Vlkanová

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 551, zastavané plochy a nádvoria o výmere 417 m²

Stavby

bytový dom č.súp. 215 na parc.č. 551

B. Vlastníci:

vchod 16, prízemie, byt č. 1

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 5052/127164

- Barbora Rapčanová rod. Rapčanová, 974 01 Banská Bystrica, SR, dát.nar. 15.06.1988, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Zákonné záložné právo v zmysle § 15 Zákona č. 182/93 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č. 215 - VZ 186/2002
- Na byt č.1, prízemie, vchod 16 a podiel 5052/127164 k pozemku a na spoločných častiach a zariadeniach domu: Záložné právo pre pohľadávku Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO 00151653, č.zml. V 3545/2013 zo dňa 14.08.2013 - ČZ 168/2013, 169/2013

c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 20.01.2017 za kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané 20.01.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním bytu, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 50,52 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obytný dom, pozemok a byt sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 863 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Vlkanová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- dvojizbový byt č. 1, vchod 16, v bytovom dome č.súp. 215 na parc.č. 551 včítane podielu 5052/127164 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 5052/127164 k pozemku parc.č. 551, zastavané plochy a nádvoria o výmere 417 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. 1 v bytovom dome č.súp. 215

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v panelovom bytovom dome č.súp. 215, k.ú. Vlkanová. Dom má jeden vchod, plochú strechu, je dodatočne zateplený. Dispozične má stavba jednu stredovú chodbu prebiehajúcu po celej dĺžke objektu, z chodby sú vstupy do jednotlivých bytov. Dom má 5 nadzemných podlaží, nemá výťah, v dome je celkom 30 bytov, hodnotený byt sa nachádza na prízemí domu. Dispozične byt pozostáva z dvoch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa a kúpeľňa s WC. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 50,52 m². Byt je zrekonštruovaný, nové sú povrchové úpravy v byte, t.j. omietky stien a stropov, laminátové plávajúce podlahy v izbách a kuchyni, okná sú plastové, dvere drevené dyhované, zrekonštruovaná je kúpeľňa s WC, v kuchyni sa zariadenia nenachádza. Bytové jadro je murované, v kúpeľni je len vaňa s pákovou nerezovou sprchovou batériou a WC, umývadlo sa nenachádza, kúpeľňa má keramické obklady stien. V kuchyni nie je kuchynská linka, vzhľadom k tomu byt hodnotím ako nedokončený. Byt má ústredné vykurovanie, zdrojom je plynová kotolňa slúžiaca len tomuto domu, ktorá sa nachádza v prízemí domu a oceľové článkové radiátory. Obytný dom aj hodnotený byt majú bežnú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 5052/127164. 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 spoločné priestory, bleskozvod, STA, teplotnosné 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 dokladu bola obytná budova daná do užívania v roku 1967, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti 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	4,95*3,45	17,08
izba	4,95*3,45	17,08
kuchyňa	3,25*3,45	11,21
chodba	1,60*1,30	2,08
kúpeľňa	1,35*1,60	2,16
WC	0,86*1,06	0,91
Vypočítaná podlahová plocha		50,52

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:	$k_{CU} = 2,315$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,62	100	4,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	19,96	100	19,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,39	100	7,39
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77	100	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,62	100	4,62
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,77	100	2,77
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,46	100	0,46
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,00	100	6,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,46	100	0,46
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31	100	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	0,92	100	0,92
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,06	100	4,06
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,11	100	1,11
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,80	4,50	4,16	100	4,16
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,00	100	3,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,05	100	3,05
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	1,02	100	1,02
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	1,02	100	1,02
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46	100	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85	100	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,80	100	4,80
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	5,17	100	5,17

35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,31	100	2,31
	Spolu	100,00		108,25	100,00		98,15

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 108,25 / 100 = 1,0825$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,315 * 1,037 * 1,0825 * 0,95$$

$$VH = 803,09 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

98,15 %

Nedokončenosť bytu:

1,85 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 v bytovom dome č.súp. 215	1967	50	50	100	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	803,09 €/m ² * 50,52m ²	40 572,11
Nedokončenosť	-1,85% z 40 572,11 €	-750,58
Východisková hodnota		39 821,53
Technická hodnota	50,00% z 39 821,53 €	19 910,77

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v obci Vlkanová, okres Banská Bystrica, na Továrenskej ulici č. 16. Obec Vlkanová má 1314 obyvateľov /štatistický údaj k 31.12.2015/ a leží cca 4 km od krajského mesta Banská Bystrica smerom na Zvolen. V blízkom okolí bytového domu sa nachádzajú prevažne ďalšie obytné domy, v širšom okolí aj individuálna bytová výstavba a priemyselné podniky, v obci je základná občianska vybavenosť a služby. Bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu, v hodnotenom byte vnútorný rozvod plynu nie je. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti blízku krajskému mestu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Prímestská hromadná doprava je autobusová aj železničná, do obce zachádza aj mestská hromadná doprava z Banskej Bystrice, životné prostredie v mieste 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 diferencie vo výške 1,00.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je byt určený na individuálne bývanie, v súčasnom období sa nevyužíva, nie je zariadená kuchyňa, vzhľadom k tomu byt hodnotím ako nedokončený.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti. Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne je 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: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

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.	1,000	10	10,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,550	6	3,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	8	16,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,000	6	12,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,550	5	2,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,000	7	14,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,550	6	3,30

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,000	4	4,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	207,20

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 207,2 / 145$	1,429
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 19\,910,77 \text{ €} * 1,429$	28 452,49 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky

POPIS

Hodnotený pozemok sa nachádza katastri obce Vlkanová, okres Banská Bystrica, v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 50% zo základnej ceny platnej pre mesto Banská Bystrica.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
551	zastavané plochy a nádvoria	417	417,00	5052/12716 4	16,57

Obec: Vlkanová
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 50,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	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	1,15
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	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,15 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	1,2317
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 1,2317$	16,36 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}_{HPOZ} = M * V\check{S}_{HMJ} = 417,00 \text{ m}^2 * 16,36 \text{ €/m}^2$	6 822,12 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}_{HPOZ} = 5052/127164 * 6 822,12 \text{ €}$	271,03 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 16, v bytovom dome č.súp. 215 na parc.č. 551, k.ú. Vlkanová, obec Vlkanová, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 5052/127164 k pozemku parc.č. 551, zastavané plochy a nádvoria o výmere 417 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 1 v bytovom dome č.súp. 215	803 3	50,52

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	551	16,57

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 28 452,49 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 271,03 €
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. 1 v bytovom dome č.súp. 215	28 452,49	1/1	28 452,49
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 551 (16,57 m ²)	6 822,12	5052/127 164	271,03
Spolu VŠH			28 723,52
Zaokrúhlená VŠH spolu			28 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 28 700,00 €

Slovom: Dvadsaťosemtisícšesťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 23.1.2017

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 Pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia