

**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 12.05.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 58/2017

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 6, v obytnom dome č.súp. 6555 na parc.č. 3091, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 7183/443500 k pozemku parc.č. 3091, zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m<sup>2</sup>.

**Účel znaleckého posudku:** Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

V Banskej Bystrici dňa 17.05.2017

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 6, v obytnom dome č.súp. 6555 na parc.č. 3091, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 7183/443500 k pozemku parc.č. 3091, zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 12.05.2017

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 12.05.2017

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 17.05.2017

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka znaleckého posudku zo dňa 12.05.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2366 - čiastočný, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.05.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.05.2017.
- Potvrdenie o veku domu vydané spoločnosťou SPRAVBYT Banská Bystrica zo dňa 16.05.2017 - originál.
- Pôdorysy technického a typického podlažia domu.

### 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 15.01 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. 2366 - čiastočný, k.ú. Sásová

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 3091, zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m<sup>2</sup>

Stavby

obytný dom č.súp. 6555 na parc.č. 3091

##### B. Vlastníci:

vchod 6, 1.p, byt č.1

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7183/443500

- Marko Adamec rod. Adamec, Tatranská 6, Banská Bystrica, PSČ 974 11, SR, dát.nar. 25.03.1972, v spoluvlastníckom podiele 1/1

##### C. Ťarchy:

- Zákonné záložné právo v zmysle §15 Zákona 182/93 Zb. v prospech všetkých ostatných vlastníkov bytov obytného domu č.s.6555 - VZ 341/2001
- Na byt č.1/I.poschodie, vchod 6 a podiel 7183/443500 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 3976/2011 zo dňa 09.09.2011 - ČZ 1378/2011

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 12.05.2017 za účasti zástupcu zadávateľa posudku. Kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané 12.05.2017.

#### d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 71,83 m<sup>2</sup>.

#### e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obytný dom a byt sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 2366 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Sásová, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č. 1, vchod 6, v obytnom dome č.súp. 6555 na parc.č. 3091 včítane podielu 7183/443500 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 7183/443500 k pozemku parc.č. 3091, zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m<sup>2</sup>

#### 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 obytnom dome č.súp. 6555

##### POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v bodovom panelovom obytnom dome U 65 b.j., ktorý má celkom 1+12 podlaží, 1 vchod, v dome je celkom 65 bytov. Bytový dom je s plochou strechou, má dva výtahy, nie je dodatočne zateplený. Dispozične hodnotený byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, komora, balkón a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 71,83 m<sup>2</sup>. Byt je v pôvodnom stave, bez vykonaných rekonštrukcií, jedinou zmenou je výmena pôvodných okien za nové drevené zdvojené eurookná. Bytové jadro je pôvodné montované umakartové, v kúpeľni je smaltovaná vaňa a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, samostatné WC je bez umývadla. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, plynovým sporákom s digestorom, za linkou sú keramické obklady steny. Podlahy v byte sú prevažne lepené povlakové z PVC, v jednej z izieb boli vymenené za plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované. Vykurovanie je ústredné, radiátory oceľové panelové. Obytný dom aj hodnotený byt majú priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 7183/443500. 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 výtahy, práčovňa, mangľovňa, kočíkareň, 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 1988, vzhľadom na zistený technický stav 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 71,83 m<sup>2</sup>

##### 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:**  $k_{CU} = 2,320$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$   
**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 [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,84
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,50
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,44
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,18
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,50	0,50	0,50
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,72
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,98
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,96
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,95</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 100,95 / 100 = 1,0095$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,320 * 1,037 * 1,0095 * 1,05$$

$$VH = 829,56 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 1 v obytnom dome č.súp. 6555	1988	29	71	100	29,00	71,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	829,56 €/m <sup>2</sup> * 71,83m <sup>2</sup>	59 587,29
Technická hodnota	71,00% z 59 587,29 €	42 306,98

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne krajského mesta Banská Bystrica, na Tatranskej ulici č.6. Ide o najväčšie banskobystrické sídlisko Rudlová - Sásová ležiace v severnej časti mesta. Hodnotený bytový dom leží v okrajovej časti sídliska, v danom mieste je primeraná občianska vybavenosť a služby, v blízkosti sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, ale aj obchodné centrum BILLA, areál školy, benzínová pumpa, ďalšie obchody a základné služby. Obytný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu. Byt sa nachádza v bodovom panelovom dome na jeho deviatom poschodí. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti v krajskom meste, charakter bytu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od 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 0,95.

**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. Na liste vlastníctva je zapísané záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

**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: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>1</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>1</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,950	10	9,50

<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	7	13,30
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,950	6	5,70
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,523	10	5,23
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,900	8	15,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,950	6	5,70
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,900	5	9,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,950	9	8,55
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,095	7	0,67
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,523	6	3,14
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,095	4	0,38
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerný byt	III.	0,950	20	19,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>189,91</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 189,91 / 145$	1,31
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 42\,306,98 \text{ €} * 1,310$	<b>55 422,14 €</b>

## 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 <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3091	zastavané plochy a nádvoría	678	678,00	7183/443500	10,98

Obec:

Banská Bystrica

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> 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	1,20
k <sub>V</sub> 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 <sub>D</sub> 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 <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,0160
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,0160$	53,54 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 678,00 \text{ m}^2 * 53,54 \text{ €/m}^2$	36 300,12 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 7183/443500 * 36 300,12 \text{ €}$	587,87 €



# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1, vchod 6, v obytnom dome č.súp. 6555 na parc.č. 3091, k.ú. Sásová, obec Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 7183/443500 k pozemku parc.č. 3091, zastavané plochy a nádvoria o výmere 678 m<sup>2</sup>.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m <sup>2</sup> )
Byt č. 1 v obytnom dome č.súp. 6555	803 3	71,83

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky	3091	10,98

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 55 422,14 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 587,87 €  
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 [€]
<b>Stavby</b>			
Byt č. 1 v obytnom dome č.súp. 6555	55 422,14	1/1	55 422,14
<b>Pozemky</b>			
Pozemky - parc. č. 3091 (10,98 m <sup>2</sup> )	36 300,12	7183/443 500	587,87
<b>Spolu VŠH</b>			<b>56 010,01</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>56 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 56 000,00 €

Slovom: Päťdesiatšesťtisíc Eur

V Banskej Bystrici dňa 17.5.2017

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 Pôdorysy bytu a technického podlažia domu
- 4.7 Fotodokumentácia