

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 22.03.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 44/2017

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3, vchod 53, v obytnej budove č.súp. 6139 na parc.č. 3240, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane spoluvlastníckeho podielu 8313/469994 k pozemku parc.č. 3240, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1502 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán dodatku /z toho príloh/: 24 /z toho 13 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Banskej Bystrici dňa 25.04.2017

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3, vchod 53, v obytnej budove č.súp. 6139 na parc.č. 3240, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane spoluvlastníckeho podielu 8313/469994 k pozemku parc.č. 3240, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1502 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 22.03.2017

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 18.04.2017

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 25.04.2017

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka znaleckého posudku zo dňa 22.03.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6581 - čiastočný, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.04.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 17.04.2017.
- Potvrdenie o veku stavby vydané spoločnosťou MBB, a.s. Banská Bystrica zo dňa 21.04.2017 - originál.
- Pôdorysy typického a technického podlažia časti 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.
- 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. 6581 - čiastočný, k.ú. Radvaň

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 3240, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1502 m²

Stavby

obytná budova + ubytovňa č.súp. 6139 na parc.č. 3240

B. Vlastníci:

vchod 53, prízemie, byt č.3

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8313/469994

- Ján Príč rod. Príč a Oľga Príčová rod. Hriňová, Podháaj 53, Banská Bystrica, PSČ 974 00, SR, dát.nar. 19.07.1957 a 02.02.1960, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

- Zákonné záložné právo v zmysle § 15 Zákona č. 182/93 Z.z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov PODHÁJ 51-53 - VZ 1243/2006

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.04.2017 za účasti spoluvlastníka bytu. Kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané 18.04.2017.

d/ Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia bytu bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade, zistená podlahová plocha bytu je 83,13 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 pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 6581 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Banská Bystrica pre k.ú. Radvaň, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č. 3, vchod 53, v obytnej budove č.súp. 6139 na parc.č. 3240 včítane podielu 8313/469994 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 8313/469994 k pozemku parc.č. 3240, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1502 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. 3 v obytnej budove č.súp. 6139

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v panelovom obytnom dome, ktorý má celkom 1+6 podlaží, 2 vchody, technické podlažie je podzemným podlažím, hodnotený byt sa nachádza v krajnej sekcii na prízemí, vo vchode č.53 je celkom 58 bytov, dom má výtah. Objekt bol pôvodne postavený v roku 1983 ako internát /ubytovňa/ bývalého podniku ZVT, v roku 1998 bol objekt zrekonštruovaný a prestavaný na bytový dom, v roku 2013 bola budova dodatočne zateplená. Hodnotený byt dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí predsieň, dve chodby, kuchyňa, kúpeľňa, WC s umývadlom a pivnica v suteréne domu. Podlahová plocha bytu s príslušenstvom je 83,13 m². Byt je zrekonštruovaný, zmenou sú vymenené pôvodné drevené zdvojené okná za plastové, obnovené sú povrchové úpravy stien /stierky/, obnovené bolo zariadenie kuchyne, vymenené sú podlahy a aj zariadenie kúpeľne. Byt má dve bytové jadrá, obidve sú murované, v jednom je kúpeľňa so smaltovanou vaňou s keramickým obkladom, umývadlom, batérie sú pákové nerezové, steny sú s keramickými obkladmi, v druhom jadre je umývadlo v prednej miestnosti a WC v zadnej miestnosti. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou a elektrickým sporákom, za linkou je keramický obklad stien. Vnútorne povrchy stien a stropov tvoria vápenné hladké stierky, podlahy v izbách sú prevažne plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach sú keramické dlažby, vnútorné dvere sú drevené plné hladké dyhované, vykurovanie ústredné teplovodné, radiátory ocelové článkové. Obytný dom aj hodnotený byt majú priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj ich technický stav, dom má zateplenú fasádu, má zrekonštruovanú strechu, t.j. vymenenú krytinu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 8313/469994. 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 výtahy, práčovne, kočíkárne, ďalšie 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 1983 pôvodne ako internát, v roku 1998 bol dom prestavaný na obytný, životnosť domu vzhľadom na vykonané rekonštrukcie a zistený technický stav stanovujem 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 83,13 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:	$k_{CU} = 2,320$
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 [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	21,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,23
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,71
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,52
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,90
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,20	3,60	3,25
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,81
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,45
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,87
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	0,90
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	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,81
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,81
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	3,98
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,90
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,81
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,94
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,71
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,99
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	1,50	3,00	2,71
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,10	4,40	3,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,42
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,26
Spolu		100,00		110,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$\begin{aligned}
 k_v &= 110,65 / 100 = 1,1065 \\
 V_H &= RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2] \\
 V_H &= 325,30 €/m^2 * 2,320 * 1,037 * 1,1065 * 1,05 \\
 V_H &= 909,27 €/m^2
 \end{aligned}$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 v obytnej budove č.súp. 6139	1983	34	66	100	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$909,27 \text{ €/m}^2 * 83,13 \text{ m}^2$	75 587,62
Technická hodnota	$66,00\% \text{ z } 75 587,62 \text{ €}$	49 887,83

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

Hodnotený byt sa nachádza v k.ú. Radvaň, konkrétne v sídliskovej obytnej zóne krajského mesta Banská Bystrica, na ulici Podháj č.53. Ide o sídlisko, ktoré leží v južnej časti mesta s názvom Kráľová, dané miesto má bežný sídliskový charakter. Obytný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na základné inžinierske siete /hodnotený byt vnútorný rozvod plynu nemá/, v blízkom okolí sa nachádzajú najmä ďalšie bytové domy, ale aj základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt mierne vyšší ako ponuka najmä s prihliadnutím na charakter bytu /jednoizbový/, na polohu v krajskom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Dostupná mestská hromadná doprava je autobusová a trolejbusová, životné prostredie v mieste je bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je na 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 0,70.

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.

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: 0,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	7	9,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,700	6	4,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,700	10	7,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,400	8	11,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,700	6	4,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,700	9	6,30
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,070	7	0,49
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,400	7	9,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,385	6	2,31
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,385	4	1,54
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	154,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 154,84 / 145	1,068
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 49 887,83 € * 1,068	53 280,20 €

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]
3240	zastavané plochy a nádvoria	1502	1502,00	8313/46999 4	26,57

Obec:

Banská Bystrica

Výhodisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 26,56 €/m²

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	1,25
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	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
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	$k_{PD} = 1,25 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,9500
Jednotková hodnota pozemku	$V_{\text{SH}_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,9500$	51,79 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{\text{SH}_{POZ}} = M * V_{\text{SH}_{MJ}} = 1\,502,00 \text{ m}^2 * 51,79 \text{ €/m}^2$	77 788,58 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{\text{SH}} = \text{Podiel} * V_{\text{SH}_{POZ}} = 8313/469994 * 77\,788,58 \text{ €}$	1 376,06 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 3, vchod 53, v obytnej budove č.súp. 6139 na parc.č. 3240, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica včítane spoluvlastníckeho podielu 8313/469994 k pozemku parc.č. 3240, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1502 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 3 v obytnej budove č.súp. 6139	803 3	83,13

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	3240	26,57

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 53 280,20 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 376,06 €
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. 3 v obytnej budove č.súp. 6139	53 280,20	1/1	53 280,20
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 3240 (26,57 m ²)	77 788,58	8313/469 994	1 376,06
Spolu VŠH			54 656,26
Zaokrúhlená VŠH spolu			54 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 54 700,00 €

Slovom: Päťdesiatštyritisíc sedemsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 25.4.2017

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 List vlastníctva
- 4.2 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.3 Situácia širších vzťahov
- 4.4 Potvrdenie o veku domu
- 4.5 Pôdorysy bytu a pivníc
- 4.6 Fotodokumentácia