

**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 11.07.2017

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 83/2017

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 32, vchod 29, v obytnej budove č.súp. 1890 na parc.č. 760, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 6509/246796 k pozemku parc.č. 760, zastavané plochy a nádvoria o výmere 345 m<sup>2</sup>.

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

**Počet strán dodatku /z toho príloh/:** 31 /z toho 20 strán príloh/

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

V Banskej Bystrici dňa 20.07.2017

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 32, vchod 29, v obytnej budove č.súp. 1890 na parc.č. 760, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 6509/246796 k pozemku parc.č. 760, zastavané plochy a nádvoria o výmere 345 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

## 1.3 Dátum vyžiadania posudku: 11.07.2017

## 1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 18.07.2017

## 1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 20.07.2017

## 1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 11.07.2017.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3653 - čiastočný, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.07.2017.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 12.07.2017.
- Doklad zn. OOBF-2882/2007-201.15 o veku domu vydaný Stavebným bytovým družstvom Banská Bystrica zo dňa 18.07.2007 - kópia.
- Pôdorys typického a technického podlažia domu.
- Kúpna zmluva zo dňa 10.05.2001 - kópia.

### 1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 15.50 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 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 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. 3653 - čiastočný, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica

##### A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 760, zastavané plochy a nádvoria o výmere 345 m<sup>2</sup>

Stavby

obytná budova č.súp. 1890 na parc.č. 760

##### B. Vlastníci:

vchod 29, 8.p, byt č. 32

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6509/246796

- Ing.Marian Riečan rod. Riečan, Mládežnícka 29, Banská Bystrica, PSČ 974 04, SR, dát.nar. 30.10.1968, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Martina Riečanová rod. Snopková, Mládežnícka 29, Banská Bystrica, PSČ 974 04, SR, dát.nar. 07.06.1971, v spoluvlastníckom podiele 1/2

##### C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo v zmysle § 15 Zákona č. 182/93 Z.z., záložné právo v prospech VÚB, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 18.07.2017 za účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané 18.07.2017.

#### 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, bez balkóna, je 64,99 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. Hodnotená obytná budova a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 3653 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. 32, vchod 29, v obytnej budove č.súp. 1890 na parc.č. 760 včítane podielu 6509/246796 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 6509/246796 k pozemku parc.č. 760, zastavané plochy a nádvoria 345 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. 32 v obytnej budove č.súp. 1890

##### POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v bodovom panelovom obytnom dome č.súp.1890 v k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica. Obytný dom je zrekonštruovaný, je dodatočne zateplený, vymenené sú vchodové dvere za plastové, opravená je strešná krytina. Dom má celkom 1+10 podlaží, 1 vchod, v dome je 40 bytov. Hodnotený byt je na ôsmom poschodí domu, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 64,99 m<sup>2</sup>. Hodnotený byt je zrekonštruovaný /v roku 2006/, bytové jadro je murované, kúpeľňa a WC boli spojené do jednej miestnosti, v ktorej sú rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, umývadlo a WC, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. Kuchynská linka na báze dreva je s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou a plynovým sporákom, bez digestora, za linkou sú keramické obklady steny. Podlahy v izbách sú vlysové bukové, v prvej chodbe a kúpeľni sú keramické dlažby. Okná sú plastové, vnútorné dvere drevené plné hladké alebo zasklené, vnútorné omietky stien a stropov vápenné hladké. Vykurovanie je ústredné, z centrálného zdroja, radiátory ocelové článkové. Obytný dom má dobrú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 6509/24696. 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 výťah, práčovňa, kočíkareň, ďalšie spoločné priestory, bleskozvod, STA, vodovodné, kanalizačné, elektrické 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 1966, vzhľadom na vykonané rekonštrukcie domu, zistený technický stav a vykonávanú údržbu domu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou životnosť stavby 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 <sup>2</sup> ]
izba	5,33*3,45	18,39
izba	3,52*3,45	12,14
izba	3,45*3,45	11,90
kuchyňa	2,31*3,45+1,01*1,41	9,39
chodba	1,65*1,65+1,20*0,15	2,90
predsieň	3,45*1,50	5,18
kúpeľňa, WC	1,50*1,41+0,90*1,10	3,11
pivnica	1,72*1,15	1,98
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>64,99</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m<sup>2</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 2,350  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,05  
**Počet izieb:** 3

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,30	23,40	20,88
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,14
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,46
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,14
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,48
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,79
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	1,40	7,00	6,25
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,79
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,79
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,79
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,79
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,79
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,29
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,10	1,10	0,98
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,79
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,68
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,68
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,45
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,79
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,14
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,29
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,64
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,23
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>112,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 112,00 / 100 = 1,12$$

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 2,350 * 1,037 * 1,1200 * 1,05$$

$$V_H = 932,26 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 32 v obytnej budove č.súp. 1890	1966	51	49	100	51,00	49,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$932,26 \text{ €/m}^2 * 64,99\text{m}^2$	60 587,58
Technická hodnota	49,00% z 60 587,58 €	29 687,91

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne krajského mesta Banská Bystrica, na Mládežníckej ulici č.29. Ide o obytné sídlisko Fončorda, nachádzajúce sa v juhozápadnej časti mesta, hodnotená časť mesta je vyhl'adávanou lokalitou na trhu s bytmi v rámci mesta. Mládežnícka ulica sa nachádza v stredovej časti sídliska, ide o miesto s dobrou občianskou vybavenosťou a službami, v blízkosti bytového domu sa nachádzajú prevažne ďalšie obytné domy, ale aj základné obchody a služby. Obytný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky základné inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti 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 prašnosťou a hlučnosťou 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 diferenciacie vo výške 1,30.

**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.

**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

## 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>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,300	10	13,00
<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.	2,600	30	78,00
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,300	6	7,80
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,300	10	13,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,300	9	11,70
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,715	7	5,01
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,600	7	18,20
<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.	0,715	6	4,29
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,715	4	2,86
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byt	II.	2,600	20	52,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>302,06</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 302,06 / 145$	2,083
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 29\,687,91 \text{ €} * 2,083$	<b>61 839,92 €</b>

## 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 <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
760	zastavané plochy a nádvoría	345	345,00	6509/24679 6	9,10

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	1,30
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)	1,50
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	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3400
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 2,3400$	62,15 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 345,00 \text{ m}^2 * 62,15 \text{ €/m}^2$	21 441,75 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 6509/246796 * 21 441,75 \text{ €}$	565,57 €



# III. ZÁVER

## 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

### Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 32, vchod 29, v obytnej budove č.súp. 1890 na parc.č. 760, k.ú. Radvaň, obec Banská Bystrica, okres Banská Bystrica, včítane spoluvlastníckeho podielu 6509/246796 k pozemku parc.č. 760, zastavané plochy a nádvoria o výmere 345 m<sup>2</sup>.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m <sup>2</sup> )
Byt č. 32 v obytnej budove č.súp. 1890	803 3	64,99

### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
Pozemky	760	9,10

## 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 61 839,92 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 565,57 €  
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. 32 v obytnej budove č.súp. 1890	61 839,92	1/1	61 839,92
<b>Pozemky</b>			
Pozemky - parc. č. 760 (9,1 m <sup>2</sup> )	21 441,75	6509/246796	565,57
<b>Spolu VŠH</b>			<b>62 405,49</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>62 400,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 62 400,00 €

Slovom: Šestdesiatdvojisícštyristo Eur

V Banskej Bystrici dňa 20.7.2017

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka na vypracovanie 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 typického a technického podlažia domu
- 4.7 Kúpna zmluva
- 4.8 Fotodokumentácia