

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 22.03.2018

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 60/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z bytu č.24, vchod 25, v obytnom dome č.súp. 69 na parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9, k.ú. Brezno, obec Brezno a spoluvlastníckych podielov 40/4344 k pozemkom parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

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

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

V Banskej Bystrici dňa 13.04.2018

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z bytu č.24, vchod 25, v obytnom dome č.súp. 69 na parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9, k.ú. Brezno, obec Brezno a spoluvlastníckych podielov 40/4344 k pozemkom parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 22.03.2018

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.04.2018

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 13.04.2018

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 22.03.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5146 - čiastočný, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.04.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5181 - čiastočný, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.04.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5182 - čiastočný, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 11.04.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Brezno - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 05.04.2018.
- Potvrdenie o veku domu vydané spoločnosťou ŽP BYTOS, s.r.o. Podbrezová zo dňa 28.04.2006 - kópia.
- Schematický pôdorys bytu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 16.01 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 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.5146 - čiastočný, k.ú. Brezno

A: Majetková podstata:

Stavby

obytný dom oč. 21,23,25 č.súp. 69 na parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9

B. Vlastníci:

vchod 25, 9.p, byt č. 24

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 80/4344

- Mgr.Mária Horská rod. Giertlová, Československej armády 68/25, Brezno, PSČ 977 01, SR, dát.nar. 13.11.1979, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo a záložné právo v prospech VÚB, a.s. sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č.5181 - čiastočný, k.ú. Brezno

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1146/7, zastavané plochy a nádvoria o výmere 279 m²

B. Vlastníci:

- Mgr.Mária Horská rod. Giertlová, Československej armády 68/25, Brezno, PSČ 977 01, SR, dát.nar. 13.11.1979, v spoluvlastníckom podiele 40/4344

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech VÚB, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č.5182 - čiastočný, k.ú. Brezno

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 1146/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 264 m²

parc.č. 1146/9, zastavané plochy a nádvoria o výmere 264 m²

B. Vlastníci:

- Mgr.Mária Horská rod. Giertlová, Československej armády 68/25, Brezno, PSČ 977 01, SR, dát.nar. 13.11.1979, v spoluvlastníckom podiele 40/4344

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech VÚB, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu boli vykonané dňa 10.04.2018, znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadky a kontrolné zameranie bytu, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená schematická technická dokumentácie nebola porovnaná so skutkovým stavom, pretože znalcovi nebol byt sprístupnený, z predložených podkladov zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 78,04 m².

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia /list vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy/ bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotený obytný dom je evidovaný v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 5146 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Brezno pre k.ú. Brezno, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Pozemky sú evidované na listoch vlastníctva č. 5181 a 5182.

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

- podiel 1/2 z trojizbového bytu č. 24, vchod 25, v obytnom dome č.súp. 69 na parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9 včítane podielu 80/4344 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 40/4344 k pozemkom parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9

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. 24 v obytnom dome č.súp. 69

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v radovom panelovom bytovom dome č.súp. 69 v k.ú. Brezno. Bytový dom má celkom 1+8 podlaží, plochú strechu, 9 vchodov /z toho hodnotená časť má tri vchody/, vo vchode č.25 je celkom 24 bytov. Hodnotený byt sa nachádza na 9., t.j. najvyššom podlaží domu v stredovej sekcii, dom má výtahy, nie je zateplený. Dispozične byt pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, šatník, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica v suteréne domu. Z predložených podkladov zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez loggie, je 78,04 m². Znalcovi nebola umožnená vnútorná obhliadky a kontrolné zameranie bytu, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, vnútorné vybavenie bytu je hodnotené ako štandardné. Dom má priemernú údržbu, čomu zodpovedá aj jeho technický stav, fasáda domu nie je zateplená.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v podiele 80/4344. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, závetrie, schodiská, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, ako aj zvislé nosné konštrukcie. Spoločnými zariadeniami domu sú výtahy, práčovne, mangľovne, kočikárne, 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 1976, vzhľadom na vek a zistený technický stav 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]
predsieň	7,98	7,98
izba	20,34	20,34
izba	16,22	16,22

izba	13,89	13,89
kuchyňa	8,87	8,87
kúpeľňa	4,92	4,92
WC	0,94	0,94
šatník	2,10	2,10
pivnica	2,78	2,78
Vypočítaná podlahová plocha		78,04

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:	$k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	3
Spoluvlastnícky podiel:	1 / 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	5,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,04
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,03
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,02
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,01
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	1,00	5,00	5,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,51
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,01
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,01
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,02
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,01
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,51

26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,51
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,01
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,01
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,02
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,02
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,51
	Spolu	100,00		99,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 99,50 / 100 = 0,995$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,404 * 1,037 * 0,9950 * 1,00$$

$$VH = 806,90 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 24 v obytnom dome č.súp. 69	1976	42	58	100	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	806,90 €/m ² * 78,04m ²	62 970,48
Technická hodnota	58,00% z 62 970,48 €	36 522,88

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

Hodnotený byt sa nachádza v sídliskovej obytnej zóne okresného mesta Brezno, na ulici ČSA č.25. Ide o obytné sídlisko blízke centrálnej časti mesta ležiace na pravej strane cestnej komunikácie vchádzajúcej do mesta od Banskej Bystrice. Daná lokalita je zóna s dobrou občianskou vybavenosťou charakteru obchodov a služieb, zodpovedajúcou širšiemu centru okresného mesta. Obytný dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, je napojený na všetky inžinierske siete vrátane zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti v okresnom meste 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 uličnej cestnej premávky. Poloha obytného domu je na bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti, priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem 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. 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: 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 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.	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 bezprost. 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 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,385	9	3,47
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,385	7	2,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,400	6	8,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	4	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			145	149,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 149,94 / 145$	1,034
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 36\,522,88 \text{ €} * 1,034$	37 764,66 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1146/7	zastavané plochy a nádvoria	279	279,00	40/4344	2,57
1146/8	zastavané plochy a nádvoria	264	264,00	40/4344	2,43
1146/9	zastavané plochy a nádvoria	264	264,00	40/4344	2,43
Spolu výmera			807,00		7,43

Obec:

Brezno

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,2932
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 2,2932$	22,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 807,00 \text{ m}^2 * 22,84 \text{ €/m}^2$	18 431,88 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 1146/7	$279,00 \text{ m}^2 * 22,84 \text{ €/m}^2 * 40 / 4344$	58,68
parc. č. 1146/8	$264,00 \text{ m}^2 * 22,84 \text{ €/m}^2 * 40 / 4344$	55,52
parc. č. 1146/9	$264,00 \text{ m}^2 * 22,84 \text{ €/m}^2 * 40 / 4344$	55,52
Spolu		169,72

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu 1/2 z bytu č.24, vchod 25, v obytnom dome č.súp. 69 na parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9, k.ú. Brezno, obec Brezno a spoluvlastníckych podielov 40/4344 k pozemkom parc.č. 1146/7, 1146/8, 1146/9.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m2)
Byt č. 24 v obytnom dome č.súp. 69	803 3	78,04

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	1146/7	2,57
Pozemky	1146/8	2,43
Pozemky	1146/9	2,43

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 24 v obytnom dome č.súp. 69	1/2	18 882,33
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 1146/7 (2,57 m ²)	40/4344	58,68
Pozemky - parc. č. 1146/8 (2,43 m ²)	40/4344	55,52
Pozemky - parc. č. 1146/9 (2,43 m ²)	40/4344	55,52
Spolu pozemky (7,43 m²)		169,72
Všeobecná hodnota celkom		19 052,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		19 100,00

Slovom: Devätnásťtisícsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 13.4.2018

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva - 3x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Potvrdenie o veku domu
- 4.6 Schematický pôdorys bytu
- 4.7 Fotodokumentácia domu