

Znalec:

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 13.08.2018

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 172/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.14, vchod 4, v bytovom dome č.súp. 94 na parc.č. 4598/4, k.ú. Nová Baňa, obec Nová Baňa, okres Žarnovica, včítane spoluvlastníckeho podielu 6412/85746 k pozemku parc.č. 4598/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 317 m².

Počet strán /z toho príloh/: 31 /z toho 19 strán príloh/

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.14, vchod 4, v bytovom dome č.súp. 94 na parc.č. 4598/4, k.ú. Nová Baňa, obec Nová Baňa, okres Žarnovica, včítane spoluvlastníckeho podielu 6412/85746 k pozemku parc.č. 4598/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 317 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:
31.10.2018

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 05.11.2018

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a/ Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 13.08.2018.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5018 - čiastočný, k.ú. Nová Baňa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.09.2018.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nová Baňa - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 18.09.2018.
- Potvrdenie o veku domu vydané Mestským úradom Nová Baňa zo dňa 14.01.2004 - kópia.
- Schematický pôdorys bytu.
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 30.06.1997 - kópia.

b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Fotodokumentácia domu a bytu.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 16.71 firmy KROS s.r.o. Žilina.

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 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.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Základné postupy ohodnocovania:

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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 všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciacie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez primeraného komerčného 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. 5018 - čiastočný, k.ú. Nová Baňa

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 4598/4, zastavané plochy a nádvoría o výmere 317 m²

Stavby

bytový dom č.súp. 94 na parc.č. 4598/4

B. Vlastníci:

vchod 4, 3.p, byt č.14

podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6412/85746

- Jaroslav Víglaský rod. Víglaský a Gabriela Víglaská rod. Forgáčová, Nábřežná 94/4, Nová Baňa, PSČ 968 01, SR, dát. nar. 10.08.1971 a 07.02.1974, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Zákonné záložné právo, záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko, a.s. a exekučné záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a fotodokumentácia domu a bytu boli vykonané dňa 31.10.2018 za účasti dcéry úpadcu.

d/ Technická dokumentácia :

Predložená technická dokumentácia bytu bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom, s ktorým je v súlade, zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 67,28 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. 5018 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Žarnovica pre k.ú. Nová Baňa, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

- trojizbový byt č.14, vchod 4, v bytovom dome č.súp. 94 na parc.č. 4598/4 včítane podielu 6412/85746 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
- spoluvlastnícky podiel 6412/85746 k pozemku parc.č. 4598/4, zastavané plochy a nádvoría o výmere 317 m²

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 14 v bytovom dome č.súp. 94

POPIS

Hodnotený byt sa nachádza v bodovom murovanom bytovom dome s plochou strechou, ktorý má celkom 1+3 podlaží, 1 vchod, v dome je celkom 14 bytov, dom nemá výťah, nemá zateplené obvodové steny. V prízemí domu sú dva byty, pivničné priestory a spoločné priestory, ďalšie tri podlažia majú po 4 byty. Hodnotený byt sa nachádza na treťom /najvyššom/ poschodí domu, dispozične pozostáva z troch obytných miestností a z príslušenstva, ktoré tvorí chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, špajza, balkón a pivnica v suteréne domu. Zistená podlahová plocha bytu s príslušenstvom, bez balkóna, je 67,28 m². Byt je zrekonštruovaný, bytové jadro je murované, v kúpeľni je smaltovaná vaňa s keramickým obkladom a umývadlo, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien, samostatné WC je bez umývadla a s keramickými obkladmi stien. V kuchyni je linka na báze dreva s nerezovým drezom, obyčajnou batériou, kombinovaný plynový sporák s elektrickou rúrou a digestorom, za sporákom sú keramické obklady. Podlahy v izbách sú plávajúce, z veľkoplošných laminátových parkiet, v kuchyni, chodbe, kúpeľni a vo WC je keramická dlažba, povrchy stien tvoria hladké vápenné omietky, dvere sú drevené plné hladké alebo zasklené dyhované. Byt je s lokálnym vykurovaním, ktorým sú plynové pece GAMAT, na ohrev TÚV slúži vlastný elektrický bojler umiestnený v kúpeľni. 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 6412/85746. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vstup, zvetria, 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, telefónne a plynové domové prípojky a to aj v prípade, že sú umiestnené mimo domu ak slúžia výlučne domu.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1964, vzhľadom na zistený technický stav domu a vykonávanú údržbu stanovujem pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou jeho životnosť na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	4,00*3,50	14,00
izba	2,25*3,55	7,99
izba	5,00*4,00+3,30*0,30	20,99
chodba	4,35*1,20	5,22
kuchyňa	2,20*3,30+2,00*0,95+1,50*0,90+0,75*0,15	10,62
kúpeľňa	1,40*1,50	2,10
WC	1,05*0,80	0,84
špajza	1,65*0,80	1,32
pivnica	3,50*1,20	4,20
Vypočítaná podlahová plocha		67,28

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,98$
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	4,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,57
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,73
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,89
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,84
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,10
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,37
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,89
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,89
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,89
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,89
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,89
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,16
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,10	1,10	1,04
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,55
26	Vykurovanie	2,50	0,80	2,00	1,89
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,84
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,27
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,54
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,92

35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,37
	Spolu	100,00		105,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 105,65 / 100 = 1,0565$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,458 * 0,939 * 1,0565 * 0,98$$

$$VH = 777,37 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 14 v bytovom dome č.súp. 94	1964	54	46	100	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	777,37 €/m ² * 67,28m ²	52 301,45
Technická hodnota	46,00% z 52 301,45 €	24 058,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt sa nachádza v meste Nová Baňa, okres Žarnovica, na Nábřežnej ulici č.4. Ide o obytnú zónu mesta, ktorá leží v severnej časti mesta, hodnotená lokalita je bežným mestským sídliskom. Mesto Nová Baňa má 7364 obyvateľov /údaj k 31.12.2017/, leží vedľa hlavnej diaľničnej cestnej komunikácie R1 Banská Bystrica - Nitra - Bratislava, je vzdialená asi 13 km juhozápadne od okresného mesta Žarnovica. V danom mieste je zmiešaná výstavba, prevažne s ďalšími obytnými budovami a so základnou občianskou vybavenosťou charakteru obchodov a služieb. Hodnotený bytový dom je prístupný po spevnených cestných komunikáciách, v danom mieste je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete vrátane prípojky zemného plynu. Na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na polohu bytu a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Životné prostredie 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, 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 1,10.

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 riziká spojené s ďalším využívaním nehnuteľnosti.

Zákonné záložné právo, záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko, a.s. a exekučné záložné práva sú 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 diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkáraň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,605	6	3,63
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,200	6	13,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,605	5	3,03
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,605	9	5,45
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,100	6	6,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,110	4	0,44
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca priemerný byt	III.	1,100	20	22,00
	Spolu			145	234,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 234,74 / 145$	1,619
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 24\,058,67 \text{ €} * 1,619$	38 950,99 €

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]
4598/4	zastavané plochy a nádvorcia	317	317,00	6412/85746	23,70

Obec:

Nová Baňa

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 4,98 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľ'ov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľ'ov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľ'ov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľ'ov	1,00
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)	1,50
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 diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,0475
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 4,98 \text{ €/m}^2 * 2,0475$	10,20 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 317,00 \text{ m}^2 * 10,20 \text{ €/m}^2$	3 233,40 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 6412/85746 * 3\,233,40 \text{ €}$	241,79 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.14, vchod 4, v bytovom dome č.súp. 94 na parc.č. 4598/4, k.ú. Nová Baňa, obec Nová Baňa, okres Žarnovica, včítane spoluvlastníckeho podielu 6412/85746 k pozemku parc.č. 4598/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 317 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	PP bytu (m ²)
Byt č. 14 v bytovom dome č.súp. 94	803 4	67,28

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	4598/4	23,70

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, použitá je metóda polohovej diferenciacie.

a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 14 v bytovom dome č.súp. 94	1/1	38 950,99
Pozemky		
Pozemky - parc. č. 4598/4 (23,7 m ²)	6412/85746	241,79
Všeobecná hodnota celkom		39 192,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		39 200,00

Slovom: Tridsaťdeväťtisícdeväťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 5.11.2018

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 pivníc
- 4.7 Zmluva o prevode vlastníctva bytu.
- 4.8 Fotodokumentácia