

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 04.01.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2016

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Spoločenský pavilón č.súp. 886 na parc.č. 9159/2, 9161/2, 9165/2 v k.ú. Utekáč, obec Utekáč, okres Poltár včítane pozemku parc.č. 9159/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m².

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 28 /z toho 16 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 22.03.2016

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Spoločenský pavilón č.súp. 886 na parc.č. 9159/2, 9161/2, 9165/2 v k.ú. Utekáč, obec Utekáč, okres Poltár včítane pozemku parc.č. 9159/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m².

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 04.01.2016

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 10.03.2016

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 22.03.2016

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 04.01.2016.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 551, k.ú. Utekáč - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 09.03.2016.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Utekáč - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 09.03.2016.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Miestna obhliadka, kontrolné zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového vývoja vydané Štatistickým úradom SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 14.02 od 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 NR SR 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 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.

1.9 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, ktorá je v tomto 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 objekt nedosahuje také primerané výnosy formou prenájmu, aby bolo možné použiť výpočet kombináciou. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 551, k.ú. Utekáč

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 9159/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m²

Stavby

spoločenský pavilón č.súp. 886 na parc.č. 9159/2

B. Vlastníci:

- ZK-Team, spol. s r.o., Utekáč 886/91, Utekáč, PSČ 985 06, SR, v spoluvlastníckom podiele 1/1

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 11.03.2016 za účasti zástupcu zadávateľa posudku aj zástupcu vlastníka. Kontrolné zameranie stavby a fotodokumentácia boli vykonané dňa 11.03.2016.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená technická dokumentácia stavby, dopĺňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení kontrolným zameraním a zakreslením budovy, vek stavby bol stanovený podľa výpovedí svedkov pri miestnom šetrení, písomné doklady /kolaudačné rozhodnutia/ o veku stavby sa nezachovali.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotená stavba a pozemok sú evidované v katastri nehnuteľností tak popisne na liste vlastníctva č. 551 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Poltár pre k.ú. Utekáč, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 9159/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 440 m²

Stavby

- spoločenský pavilón č.súp. 886 na parc.č. 9159/2

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Spoločenský pavilón č.súp. 886

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť zapísaná na liste vlastníctva ako Spoločenský pavilón č.súp. 886 na parc.č. 9159/2, 9161/2, 9165/2 je v zmysle platnej metodiky budova. Stavba bola postavená v roku 1969 pôvodne ako kultúrny dom, terajší vlastník využíval objekt na výrobné účely /výroba plastových okien/ s administratívnym a sociálnym zázemím.

Budova má jedno čiastočné podzemné /kotolňa/ a dve nadzemné podlažia. Základy objektu sú betónové pätkové a pásové, zvislé nosné konštrukcie sú zo železobetónového skeletu doplnené murovanými výplňovými stenami, stropy sú železobetónové s rovnými podhl'admi, strecha je sedlová, tvoria ju ocel'ové priehradové strešné väzníky, krytina aj klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky sú brizolitové, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, podlahy sú z rôznymi povrchmi, v chodbách a sociálnych priestoroch sú keramické dlažby, v kanceláriách povlakové z PVC alebo plávajúce z veľkoplošných laminátových parkiet, schodisko je železobetónové monolitické s PVC povrchmi, okná sú prevažne drevené zdvojené, časť okien /5 ks/ z uličnej strany bolo vymenených za plastové, dvere sú drevené plné hladké alebo zasklené, objekt má vnútorné rozvody elektroinštalácie, vody a kanalizácie, prípojku zemného plynu nemá. Vykurovanie bolo ústredné, zdrojom bola kotolňa na tuhé palivo umiestnená v suteréne, v súčasnom období sa nevyužíva a je nefunkčná. Objekt sa v súčasnom období nevyužíva, je v zlom technickom stave, bez vykonávanej údržby.

Dispozične sa v prehĺbenej časti prízemlia nachádza kotolňa na tuhé palivo, v zostávajúcej časti prízemlia sú vstupná hala so schodiskom, kancelárie, sklady a sociálne miestnosti, na poschodí bola v pôvodnej kultúrnej sále zriadená výrobná plastových okien, je tu aj sociálne zázemie /poškodené a zdemontované zariadenia/

Pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujeme vek stavby od roku 1969, životnosť s prihliadnutím na vykonávanú údržbu a zistený technický stav na 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: budovy kultúrnych domov a osvetových besied

KS: 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz : $(19,85*18,85+18,85*5,40/2+4,35*(3,90+1,28)/2)*0,30$	130,90
Os : $(9,90*9,62+2,64*5,47)*2,90$	318,07
Ov : $(19,85*18,85+18,85*5,40/2)*(3,40+7,20)+4,35*(3,90+1,28)/2*4,40$	4 555,29
Ot : $(19,85*18,85+18,85*5,40/2)*1,50/2+4,35*(3,90+1,28)/2*0,20$	321,05
Obstavaný priestor stavby celkom	5 325,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,970 / 30,1260 = 98,59 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$9,90*9,62+2,64*5,47$	109,68	Repr. 2,90		2,9
Nadzemné	1	$19,85*18,85+18,85*5,40/2+4,35*(3,90+1,28)/2$	436,33	Repr. $(19,85*18,85*3,40+18,85*5,40/2*3,40+4,35*(3,90+1,28)/2*4,40)/436,33$		3,4259
Nadzemné	2	$19,85*18,85+18,85*5,40/2$	425,07	Repr. 7,20		7,2

Priemerná zastavaná plocha: $(109,68 + 436,33 + 425,07) / 3 = 323,69 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(109,68 * 2,9 + 436,33 * 3,4259 + 425,07 * 7,2) / (109,68 + 436,33 + 425,07) = 5,02 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 323,69) = 0,9941$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,02) = 0,7183$

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 [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
	Konštrukcie podľa RU						
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	7,98	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	17,00	0,90	15,30	20,34	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,64	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	7,18	0	0,00
5	Krytina strechy	3,00	0,90	2,70	3,59	20	0,72
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,80	0,80	1,06	40	0,42
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,90	6,30	8,38	20	1,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	0,90	3,60	4,79	10	0,48
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,33	0	0,00
10	Schody	3,00	0,80	2,40	3,19	0	0,00
11	Dvere	4,00	0,80	3,20	4,26	0	0,00
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	6,00	0,90	5,40	7,18	10	0,72
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	3,59	10	0,36
15	Vykurovanie	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,98	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,33	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	0,70	2,10	2,79	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	0,70	2,10	2,79	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,40	1,20	1,60	30	0,48
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
	Spolu	100,00		75,20	100,00		4,85

Poškodenosť stavby: 4,85 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 75,20 / 100 = 0,7520$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,302$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 98,59 \text{ €/m}^3 * 2,302 * 0,7520 * 0,9941 * 0,7183 * 0,993 * 0,95$

$VH = 114,9648 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spoločenský pavilón č.súp. 886	1969	47	23	70	67,14	32,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodennej stavby	$5325,31 \text{ m}^3 * 114,9648 \text{ €/m}^3$	612 223,20
Poškodenosť	-4,85 % z 612 223,20	-29 717,31
Východisková hodnota		582 505,89
Technická hodnota	32,86 % z 582 505,89 €	191 411,44

Poškodenosť stavby: $(29\,717,31\text{€} / 612\,223,20\text{€}) * 100\% = 4,85\%$

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

Hodnotená administratívna budova sa nachádza v obci Utekáč, okres Poltár. Hodnotený objekt je umiestnený na okraji obce, prístupný je odbočením z hlavnej cesty prechádzajúcej obcou a pripojený na základné rozvody inžinierskych sietí, t.j. na prípojky elektroinštalácie, vody a kanalizácie, prípojku zemného plynu nemá. Občianska vybavenosť v okolí nehnuteľnosti zodpovedá polohe a veľkosti obce, t.j. len základné obchody, obecny úrad, základné služby. V okolí hodnoteného objektu je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste a čase je dopyt výrazne nižší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na charakter a polohu nehnuteľnosti, ako aj súčasnú situáciu na trhu. Vzhľadom na uvedené polohové charakteristiky a pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,20.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená stavba je budova bývalého domu kultúry, neskôr využívaná na výrobu plastových okien s administratívnym a sociálnym zázemím, v súčasnom období sa objekt nevyužíva a vyžaduje rekonštrukciu.

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 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,020	13	0,26
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,200	30	6,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,110	8	0,88
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,400	7	2,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,200	10	2,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,110	9	0,99
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,400	6	2,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,200	5	1,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,600	6	3,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,110	7	0,77
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,110	7	0,77
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,110	10	1,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,110	8	0,88
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	9	3,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,200	8	1,60

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,020	4	0,08
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,110	20	2,20
	Spolu			180	32,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 32,27 / 180$	0,179
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 191\,411,44 \text{ €} * 0,179$	34 262,65 €

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 ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9159/2	zastavané plochy a nádvoria	440	440,00	1/1	440,00

Obec:

Utekáč

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,9593
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9593$	3,18 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 440,00 \text{ m}^2 * 3,18 \text{ €/m}^2$	1 399,20 €

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby Spoločenský pavilón č.súp. 886 na parc.č. 9159/2, 9161/2, 9165/2 v k.ú. Utekáč, obec Utekáč, okres Poltár včítane pozemku parc.č. 9159/2, zastavané plochy a nádvoría o výmere 440 m².

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
Spoločenský pavilón č.súp. 886	801 43	5 325,31	436,33	1+2

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemky	9159/2	440,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou: 34 262,65 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferencie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferencie: 1 399,20 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferencie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Spoločenský pavilón č.súp. 886	34 262,65
Pozemky	
Pozemky - parc. č. 9159/2 (440 m ²)	1 399,20
Spolu VŠH	35 661,85
Zaokrúhlená VŠH spolu	35 700,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 35 700,00 €

Slovom: Tridsaťpäťtisícšesťsto Eur

V Banskej Bystrici dňa 22.3.2016

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 Technická dokumentácia
- 4.6 Fotodokumentácia