

Znalec: TIP - konzultačná agentúra, spol. s r. o., A. Rudnaya 23, Žilina

Zadávateľ: Mestský úrad Žilina
Nám. Obetí komunizmu 1
01131 Žilina

Číslo spisu: Objednávka č. 09 002 zo dňa 12.1.2009

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

č. 991 -2/2009

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - bytu č. 47 v dome č.s. 1304
na parc.č. 1255/7 na ulici Veľká Okružná č. 3 v k.ú. Žilina

Počet strán (z toho príloh): 21 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

1. Úvodná časť

1.1. Úloha znalca

TIP - konzultačná agentúra, spol. s r. o., Národná 17, 010 01 Žilina, ako znalec - právnická osoba - znalecká organizácia¹ zapísaná v zozname znalcov² v odbore 510 000 Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie: 510 101 Oceňovanie a hodnotenie podnikov, menovaná Rozhodnutím Ministerstva spravodlivosti SR č. 14 212/91-50 zo dňa 27. 9. 1991 a č. 26 792/00-511/156-Z zo dňa 18. 7. 2001, na podklade objednávky č. 09 002 zo dňa 12.1.2009 vypracovala tento znalecký posudok (ďalej ZP) č. 991-2/2009 - stanovenie všeobecnej hodnoty (ďalej VSH) nehnuteľnosti - bytu č. 47 v dome č.s. 1304 na parc.č. 1255/7 na ulici Veľká Okružná č. 3 v k.ú. Žilina, v stave v akom sa nachádzal v čase vykonania jeho obhliadky znaleckou organizáciou a znalcom z odboru stavebníctvo.

ZP je vypracovaný v súlade s vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. zo dňa 23. augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení jej neskorších dodatkov a zmien (ďalej iba vyhl.).

1.2. Účel znaleckého posudku

Stanovenie VSH nehnuteľnosti pre určenie minimálnej vyvolávacej ceny v rámci dražby.

1.3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku: 12.1.2009

1.4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok: 22.1.2009

1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku

1. Objednávka č. 09 002 zo dňa 12.1.2009
2. List vlastníctva č. 7812 - čiastočný zo dňa 13.1.2009 k.ú. Žilina
3. Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. Žilina 7-5/43 zo dňa 13.1.2009
4. Potvrdenie správcu obytného domu o veku
5. Fotodokumentácia a informácie poskytnuté zástupcami objednávateľa

Všeobecná hodnota predmetnej zložky majetku podniku bola v súlade s §3 Vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z. stanovená v spolupráci so znalcom v odbore:

- Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Jozefom Stehlíkom, zapísaným znalcom, evid. číslo znalca 913 215 v tomto ZP č. 991-2/2009.

1.6 Použitý právny predpis:

- Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len vyhl.)

¹ § 4, ods. (4), písm. b) zákona č. 382/2004 Z.z. z 26. mája 2004 o znalcoch, tlmočníkoch, ...

² §2, ods. (1) písm. a) zákona č. 382/2004 Z.z. z 26. mája 2004 o znalcoch, tlmočníkoch, ..

³ Inštrukcia č. 12/2005 MS SR o organizácii a riadení znaleckej činnosti

1.7 Ďalšie použité predpisy:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie a kartografie a Katastra SR č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon MR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Vyhláška FŠU č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje klasifikácia stavieb

2. P o s u d o k

2. 1. Všeobecné údaje

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty zadávateľom určenej časti majetku Mesta Žilina.

2. 2. Identifikácia použitej metodiky

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola, vzhľadom k účelu posudku, stanovená v súlade s ustanovením § 4 vyhl. metódou polohovej diferenciacie v súlade s časťou D. prílohy č. 3 vyhl.

Pri stanovení VŠH bol zohľadnený reálny stav majetku.

VŠH je stanovená týmto ZP ako znalecký odhad VŠH hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase v zmysle §2 vyhl.

2. 3. Stanovenie VSH zložiek majetku podniku

2.3.1. Identifikácia použitej metodiky

Pri výbere metódy pre stanovenie všeobecnej hodnoty zložky majetku podniku znalec vychádzal z metód uvedených vo **vyhl. č. 492/2004** (ďalej len vyhl.) a v jej prílohách. Podľa prílohy č. 3 vyhl. všeobecnú hodnotu je možné stanoviť týmito metódami:

- a) porovnávací metóda
- b) kombinovaná metóda
- c) metódou polohovej diferenciacie

Pri výbere metódy znalec vychádzal z charakteru a spôsobu prevádzkovania ohodnocovaných nehnuteľností, pričom:

- a. pre použitie porovnávacej metódy nie je k dispozícii dostatočný súbor prevádzaných obdobných nehnuteľností, ktorý by bol vykonaný v danom mieste a čase tak, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky pre porovnanie všeobecnej hodnoty.
- b. Kombinovaná metóda ako samostatná metóda pre tento typ nehnuteľnosti neprichádza do úvahy.
- c. metóda polohovej diferenciacie reálne vyjadruje stav nehnuteľného majetku, preto bola použitá pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - jej výsledkom je objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb predstavujúca znalecký odhad v rámci platných predpisov.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v katalógu ÚSI Žilina, ktoré sú súčasťou programového produktu HYPO, spracovaného firmou Kross Žilina.

2.3.2. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :

- Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

2.3.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností LV č. 7812 - čiastočný vydaný dňa 13.1.2009 Správou katastra Žilina

Okres: Žilina
Obec: Žilina
Katastrálne územie: Žilina

A. Majetková podstata:

Parcely

Pare.č. 1255/7 zastavaná plocha o výmere 911 m²

Stavby

Č.s. 1304 Obytný dom parc.č. 1255/7

B. Vlastníci:

Vchod: 3 2.p. Byt č. 47

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 281/18599

1. Mesto Žilina, Nám. Komunizmu 1, Žilina, SR
IČO: 00321796
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

C. Tarchy:

Zriaďuje sa záložné právo v zmysle §15, zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák.č. 151/95 Z.z. a zák.č. 158/98 Z.z. na zabezpečenie všetkých pohľadávok;

*** Vlastník je bez ďalších tiarch ***

Iné údaje: Bez zápisu.

2.3.4. Vymenovanie jednotlivých častí oceňovaného majetku

1. Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom znaleckého posudku:

Byt č. 47 v dome č.s. 1304 na parc.č. 1255/7 na ulici Veľká Okružná 3 v Žiline
Spoločné časti a zariadenia domu
Pozemok C KN parc.č. 1255/7

2. 2. 5. Dlhodobý nehnuteľný hmotný majetok - NehDHM

A. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY

1. Byt č. 47 v dome č.s. 1304 na parc.č. 1255/7 na ulici Veľká Okružná č. 3 v k.ú. Žilina

Zatriedenie stavby:

Objekt postavený ako dom na bývanie a tomuto účelu slúži. Objekt má v zmysle platných predpisov charakter bytového domu.

Zatriedenie stavby podľa JKSO: **803 1** - Domy bytové typové s celoštátne
neunifikovanými konštrukčnými sústavami

Zatriedenie stavby podľa KS: **1122** - Troj bytové a viacbytové budovy

Koeficient vyjadrujúci cenový nárast od obdobia 4. Q 1996 (rozpočtové ukazovatele Štatistický úrad SR, CENEKON) za 4.Q 2008 je **2,110**. Koeficient je uverejnený na webovej stránke Štatistického úradu.

Bytový objekt na ulici Veľká Okružná v Žiline je murovaný dom postavený ako objekt s bytovými a nebytovými priestormi. Objekt má 4 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie s nebytovými priestormi a je štandardne vybavený. Jedná sa teda v zmysle predpisov o obytný dom.

Obytný dom je murovaný so sedlovou strechou a plechovou krytinou. Schodište je betónové s povrchom z PVC. Dom je vykurovaný diaľkovým vykurovaním, v dome je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácie a plynu.

Oceňovaný byt I. kategórie s príslušenstvom sa nachádza v obytnom dome súp. č. 1304 na parc. č. 1255/7 v Žiline, na 2. poschodí. Schodište je betónové s terazzovým povrchom. Dom je vykurovaný diaľkovým vykurovaním, v dome je rozvod teplej a studenej vody, kanalizácie a plynu. Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach je podľa aktuálneho listu vlastníctva 281/18599. Podľa podkladov bolo zistené, že dom je postavený v roku 1954. Životnosť stanovujem na 120 rokov, vzhľadom na výsledky ohliadky.

Výmera podlahovej plochy bytu je 27,98 m² a zhoduje sa so skutočnosťou zistenou pri obhliadke. Byt pozostáva z jednej izby, kuchyne, chodby, kúpeľne s WC. Dvere a okná v byte sú drevené, podlahy parkety a keramická dlažba. V byte bola vykonávaná čiastočná rekonštrukcia, niektoré práce nie sú v súčasnosti ukončené. Byt nieje užívaný.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu. Spoločnými časťami domu sú základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú miestnosti pre meranie elektrickej energie, hromozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

Spoluvlastnícky podiel k spoločným priestorom je odvodený od vlastníctva bytu a nemôže byť samostatne predmetom kúpy a predaja.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Začiatok užívania: 1954
Vek: 2009-1954 = 55 r.
Životnosť: 120 r.
Opotrebenie obytného domu: $55 * 100\% / 120 = 45,83\%$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,11
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,1
Počet izieb: 1

Podlahová plocha:

Izba: $3,42 * 4,18 = 14,30$ m²
Kuchyňa: $2,49 * 3,50 = 8,72$ m²
Chodba: $1,65 * 1,57 = 2,59$ m²
Kúpeľňa s WC: $1,70 * 1,52 - 0,85 * 0,25 = 2,37$ m²

Vypočítaná podlahová plocha = 27,98 m²

Rozpočtový ukazovateľ: $9\ 800 / 30,1260 = 325,30$ EUR/m²

Koeficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov > Kk = 0,939

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č. Názov	Cen.podiel RU[%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cenový podiel hodnot. stavby[%]	Dokonč.. [%]	Vysl. podiel na dok. [%]
----------	----------------------------	------------------------	------------------------------	--	-----------------	-----------------------------------

Spoločné priestory, konštrukcie podláh RU:

1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,36	100	5,36
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	19,29	100	19,29
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,57	100	8,57
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,22	100	3,22
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,36	100	5,36
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	3,22	100	3,22
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,54	100	0,54
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,54	100	0,54
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,36	100	5,36
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,54	100	0,54
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,68	100	2,68
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14

3.2. VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY

1. METODA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

(Pre podrobný výpočet bol použitý program HYPO - oceňovanie nehnuteľností, vyrobený firmou KROS s.r.o. v spolupráci s Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline)

BYTY

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient predajnosti vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v mieste ohodnotenia k časovej hodnote ohodnocovaných stavieb. S použitím orientačných priemerných koeficientov predajnosti (0,50-0,60) stanovujem jeho hodnotu **1,00**, z dôvodov podstatne zvýšeného záujmu o kúpu bytov v danej lokalite.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 3,000	III. trieda + 200 % = (1,000+2,000)
II. trieda = 2,000	Aritm. priemer I. a III. triedy
III. trieda = 1,000	
IV. trieda = 0,550	Aritm. priemer V. a III. triedy
V. trieda = 0,100	III. trieda - 90 % = (1,000-0,900)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Váha	Výsledok
			Vi	Kpdi*Vi
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku <i>dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší</i>	1	10	30,0000
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce <i>časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc</i>	2	30	60,0000
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu <i>nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu</i>	2	7	14,0000
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu <i>objekty pre bývanie</i>	1	5	15,0000
5	Príslušenstvo bytového domu <i>práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle</i>	4	6	3,3000
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu <i>byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením</i>	4	10	5,5000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti <i>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %</i>	1	8	24,0000
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku <i>priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov</i>	2	6	12,0000
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám <i>orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná</i>	3	5	5,0000
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome <i>byt v stredovej sekcii na 2.p.</i>	1	9	27,0000
11	Počet bytov vo vchode - v bloku <i>Byt > Počet bytov vo vchode: do 48 bytov</i>	4	7	3,8500
12	Doprava v okolí bytového domu <i>železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút</i>	1	7	21,0000

19 Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,07	100	1,07
20 Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21 Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14

Zariadenie bytu, konštrukcie podla RU:

22 Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,29	100	4,29
23 Vnútorné ker. obklady	1,00	0,80	0,80	0,86	100	0,86
24 Dvere	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
25 Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,68	100	2,68
26 Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,68	100	2,68
27 Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,22	100	3,22
28 Vnútorný vodovod	1,00	0,80	0,80	0,86	100	0,86
29 Vnútorná kanalizácia	1,00	0,80	0,80	0,86	100	0,86
30 Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31 Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,14	100	2,14
32 Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33 Vnút.hyg.zariad.vrátane WC:	4,00	0,80	3,20	3,43	100	3,43
34 Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,43	100	3,43
35 Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,68	100	2,68

Spolu	100	93,30	100,00	100,00
-------	-----	-------	--------	--------

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$K_v = 93,30 / 100 = 0,933$$

Podiel konštrukcií prislúchajúcich spoločným priestorom: 70,73 %

Podiel konštrukcií prislúchajúcich bytu: 29,27 %

Východisková hodnota na MJ: $325,30 \text{ EUR/m}^2 * 2,11 * 0,939 * 0,933 * 1,1 = 661,46 \text{ EUR/m}^2$

Východisková hodnota: $661,46 \text{ EUR/m}^2 * 27,98 \text{ m}^2 = 18\,507,65 \text{ EUR}$

Technický stav: 100% - 45,83% = 54,17 %

Technická hodnota spolu: 54,17% z 18 507,65 EUR = **10 025,59 EUR**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1.a) Analýza polohy nehnuteľností:

Obytný dom sa nachádza na ulici Veľká Okružná, k.ú. Žilina. Objekt je určený na bývanie. Objekt je dostupný dopravou, napojený na všetky inžinierske siete. Polohu objektu vzhľadom k centru mesta môžeme hodnotiť ako veľmi dobrú.

3.1.b) Analýza využitia nehnuteľností:

Obytný dom je postavený a určený na bývanie.

3.1.c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu <i>pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb</i>	1	6	18,0000
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu <i>park vo vzdialenosti do 1000 m</i>	3	4	4,0000
15	Kvalita život, prostr. v bezprostred. okolí byt. domu <i>bežný hluk a prašnosť od dopravy</i>	2	5	10,0000
16	Názor znalca <i>dobrý byt</i>	2	20	40,0000
Spolu		145	292,65	

Koeficient polohovej diferenciacie: $292,65 / 145 = 2,018$

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$$10\,025,59 \text{ EUR} * 2,018 = \mathbf{20\,231,64 \text{ EUR}}$$

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

1. Pozemok

Pozemok sa nachádza na ulici Veľká Okružná, k.ú. Žilina. Pozemok je dostupný dopravou, napojený na všetky inžinierske siete. Polohu vzhľadom k centru mesta môžeme hodnotiť ako veľmi dobrú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
1255/7	zastavaná plocha a nádvorie	911	911,00	281/18599	13,76 m ²

Obec: Žilina
Východisková hodnota: 26,56 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 1,60
5. veľmi dobré obytné časti v mestách

Koeficient intenzity využitia: 1,00
3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00
4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
3. obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,50
*zastavaná plocha, nádvoria a záhrady pri stavbách
d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)*

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov: 1,00
Bez povyšujúcich a redukujúcich faktorov

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,60 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,00 = 2,88$
Jednotková hodnota pozemku: $2,8800 \cdot 26,56 \text{ EUR/m}^2 = 76,49 \text{ EUR/m}^2$
Všeobecná hodnota pozemku: $13,76 \text{ m}^2 \cdot 76,49 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{1\,052,50 \text{ EUR}}$

Podrobná rekapitulácia všeobecnej hodnoty

Názov Všeobecná hodnota [EUR]

STAVBY

Byt č. 47 v dome č.s. 1304 na Veľkej Okružnej č. 3 v Žiline .. 20 231,64

POZEMKY

Pozemok - parc. č. 1255/7. 1 052,50

Spolu VŠH 21 284,14

Zaokrúhlené: 21 300,00

SKK: 641 683,80

3. Záver

3.1. Odpoveď na zadanú úlohu;

Všeobecná hodnota zložky majetku objednávateľa, ktorú predstavuje byt č. 47 v dome č.s. 1304 na parc.č. 1255/7 na ulici Veľká Okružná č. 3, k.ú. Žilina, stanovená pre účely pre určenie minimálnej vyvolávacej ceny v rámci dražby za podmienok vyššie uvedených, ako znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny stanovenej k dátumu 12.1.2009 v danom mieste a čase, po zaokrúhlení v zmysle § 3 vyhl.:

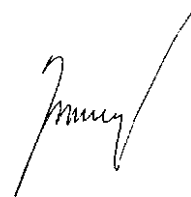
21 300,- EUR

slovom: **dvadsaťjedna tisíc tristo EUR**

3.2. Miesto a dátum: V Žiline, 27. januára 2009

3.3. Odtlačok znaleckej pečiatky

3.4. Podpis znalca



Ing. Jozef Stehlík
konateľ, zodpovedný za znaleckú činnosť