

Znalec :

Ing. Jana Zavadilová, P.Jilemnického 78, 906 32 Jablonica
Tel.: 0905254315, E-mail: jana.zavadilova@centrum.sk

Číslo spisu (objednávky) :

MBTrend s.r.o.
Tomášikova 16550/3
821 01 Bratislava
pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej
DUPOS dražobná s.r.o.,
Tamaškovičova č.17
917 01 Trnava
EP = 182000641

Číslo spisu /objednávky/ :

Objednávka zo dňa 31.08.2018

ZNALECKÝ POSUDOK č.134/2018

určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.5, LV č.692, k.ú. Gáň s príslušenstvom a pozemkov parc.č. parc.č.109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 110/1, 110/2 a 122/6, LV č.692, k.ú. Gáň, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.



Počet strán /príloh/ : 42 strán /z toho 13 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.5, LV č.692, k.ú. Gáň s príslušenstvom a pozemkov parc.č. parc.č.109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6, 110/1, 110/2 a 122/6, LV č.692, k.ú. Gáň, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

2. Účel znaleckého posudku:

Znalecký posudok je vypracovaný pre účely dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 12.09.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 04.10.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 692, k.ú. Gáň,
- Kópia z katastrálnej mapy, - kópia z katasterportálu
- Informácia o obci Gáň - www.e-obce.sk
- Fotodokumentácia exteriéru rodinného domu

6. Použité právne predpisy:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR č. 288, ktorou sa ktorou savykonáva zákonč. 382/2004 Z.z.o znalcoch,tlmočníkoch a prekladateľoch a zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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

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, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Rodinný dom – budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, môže mať najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

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 pohnútkou.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia 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.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: -

I. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2018.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č.692 kópia z katasterportálu

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.109/1	Zastavané plochy a nádvoria o výmere 562 m ²
parc.č.109/2	Zastavané plochy a nádvoria o výmere 49 m ²
parc.č.109/3	Zastavané plochy a nádvoria o výmere 48 m ²
parc.č.109/4	Záhrady o výmere 1068 m ²
parc.č.109/5	Vinice o výmere 645 m ²
parc.č.109/6	Zastavané plochy a nádvoria o výmere 24 m ²
parc.č.110/1	Ostatné plochy o výmere 161 m ²
parc.č.110/2	Ostatné plochy o výmere 156 m ²
parc.č.122/6	Zastavané plochy a nádvoria o výmere 98 m ²

Stavby

Rodinný dom s.č.5 na pozemku parc.č.109/1

Hospodárska budova s.č.5 na pozemku parc.č.109/2

Garáž s.č.5 na pozemku parc.č.109/6

Rodinný dom s.č.5 na pozemku parc.č.122/6

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 ZACHAROVÁ Zuzana r. ZACHAROVÁ, Zelená 2, Trenava, PSČ 917 01, SK

Dát.nar.: 27.12.1977

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Poznámka:

P2 83/2017 - EÚ Banská Bystrica, súdny exekútor JUDr. Juraj Kašinský - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 3/2017-6 zo dňa 7.3.2017 v prospech oprávneného - IMPULS - LEASING Slovakia s.r.o., IČO 36 745 804, Mostová 2, Bratislava, zast., URBÁNI & Partners s.r.o., Skuteckého 17, 974 01 Banská Bystrica - č.z.20/2017 P2 485/2017 - EÚ. Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX EX 58/2017-10 zo dňa 23.11.2017 v prospech oprávneného -

SENDERS, s.r.o., IČO: 4 6036369, J. Bottu 53, Trnava 1 - č.z.97/2017 P2 30/2018 - EÚ. Dunajská Streda, súdny exekútor JUDr. Rudolf Varga - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. EX 186EX 18/18-15 zo dňa 24.1.2018 prospech oprávneného - Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. Bratislava, Panónska cesta 2, 851 04 Bratislava- Petržalka, IČO: 35937874 - č.z.4/2018 P2 153/2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech PB Finančné služby, a.s., Hattalova 12, 831 03 Bratislava, IČO: 35 817 453 - formou dobrovolnej dražby -č.z.41/2018

C. Ľarchy:

viď. Príloha č.2

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka bola 12.09.2018 o 16.00 hod. Nehnuteľnosť bola na obhliadku sprístupnená.

Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 12.09.2018.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Znalcom boli predložené pôdorysy, ktoré sú súhlasia so skutočnosťou.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významné rozdiely medzi právnym stavom v katastri nehnuteľností a stavom zisteným pri obhliadke exteriéru nehnuteľnosti.

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

- Rodinný dom s.č.5
- Hospodárska budova s.č.5
- Garáž s.č.5
- Oplotenie
 - Plot záhradný
 - Plot uličný
 - Plot uličný - múr
 - Plot laminátový
- Studňa
- Vonkajšie úpravy
 - Vodovodná prípojka
 - Vodomerná šachta
 - Kanalizačná prípojka
 - Plynová prípojka
 - Prípojka NN
 - Spevnené plochy - betón
 - Spevnené plochy - dlažba 1
 - Spevnené plochy - dlažba 2
 - Spevnené plochy - terazzová dlažba
 - Podzemná pivnica
 - Altánok
- Pozemok

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

Nie sú

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.5

POPIS STAVBY

Rodinný dom sa nachádza v intraviláne obce Gáň, severne od centra obce. Vzdialenosť do centra obce je cca 300 m.

Umiestnenie stavby:

Stavba je postavená v zástavbe rodinných domov v obci Gáň, s.č.5 na parc.č.109/1. Stavba, ktorá je čiastočne podpivničená, s jedným nadzemným podlažím, bola realizovaná a daná do užívania v r. 1957, podľa informácie z potvrdenia vydaného obcou Gáň. Stavba je napojená na všetky inžinierske siete, vrátane kanalizácie. Životnosť stavby je 100 rokov. Vzhľadom na vykonané úpravy a rekonštrukčné práce z r. 2009 pri úprave rodinného domu zistím technický stav analytickou metódou.

Dispozičné riešenie:

1.PP: kotolňa

1.NP: 4 izby, hala s, kuchynskou linkou, špajza, kúpeľňa, WC a komora.

Technické riešenie:

- Základy - 1.NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé konštrukcie - 1.PP - z monolitického betónu, 1.NP - murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm, deliace konštrukcie - 1.NP - tehlové
- Vodorovné konštrukcie - stropy - 1.PP - s rovným podhľadom betónové, monolitické, prefabrikované a keramické, 1.NP - s rovným podhľadom drevené trámové
- Schodisko - 1.PP - cementový poter
- Strecha - krovy - 1.NP - väznicové valbové, stanové, krytinu strechy na krove - 1.NP - plechové, pozinkované, klampiarske konštrukcie strechy - 1.NP - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvod, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1.NP - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1.NP - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené, vnútorné obklady - 1.NP - v prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky, 1.NP - vane, 1.NP - WC min. do výšky 1 m, 1.NP - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - 1.PP - zvlakové, 1.NP - hladké plné alebo zasklené, okná - 1.PP - jednoduché drevené alebo oceľové, 1.NP - plastové s dvoj, s trojvrstvom zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - parkety, vlysu (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové), dlažby a podlahy ost. miestností - 1.PP - cementový poter, tehlová dlažba, 1.NP - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - 1.NP - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo verná jednotka (štvorhoráková), 1.NP - odsávač pár, 1.NP - drezové umývadlo nerezové alebo plastové, 1.NP - kuchynská linka z prírodného dreva
- Vybavenie kúpeľní - 1.NP - vaňa oceľová smaltovaná, 1.NP - umývadlo, vodovodné batérie - 1.NP - pákové nerezové so sprchou, 1.NP - pákové nerezové, 1.NP - ostatné, záchod - 1.NP - splachovací s umývadlom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - 1.NP - teplovod. s rozvodom bez ohľadu na mat. s radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely, zdroj vykurovania - 1.NP - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - 1.PP - z pozinkovaného potrubia len studenej vody, 1.NP - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, zdroj teplej vody - 1.NP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový, alebo kombinovaný s ústredným kúrením
- Vnútorné rozvody kanalizácie - 1.NP - plastové a azbestocementové potrubia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1.PP, 1.NP - svetelná, motorická, elektrický rozvádzač - 1.PP, 1.NP - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - 1.PP, 1.NP - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. PP	1957	4,80*4,26+1,10*4,45	25,34	120/25,34=4,736
1. NP	1957	21,26*11,27-5,81*9,01-2,84*2,71-1,20*9,18	168,54	120/168,54=0,712

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520

3	Podmurovka		
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	165
4	Murivo		
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	-	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.c plechové pozinkované	-	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.6 cementový poter	180	-
17	Dvere		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.8 zvlakové	110	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	-	80
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	3720	6650

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	-	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	-	209
37	Vnútročné vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	-	60
39	Záchod		
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	-	35
40	Vnútročné obklady		
	40.2 prevažne časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
	Spolu	485	964

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,458$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3720 + 485 * 4,736) / 30,1260$	199,73
1. NP	$(6650 + 964 * 0,712) / 30,1260$	243,52

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	7,67	1957	150	61	3,12
2	Zvislé konštrukcie	15,12	1957	100	61	9,22
3	Stropy	11,11	1957	100	61	6,78
4	Zastrešenie bez krytiny	7,58	1957	80	61	5,78

5	Krytina strechy	6,91	2009	80	9	0,78
6	Klmpiarske konštrukcie	0,91	2009	80	9	0,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,85	2009	80	9	0,55
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,15	1989	60	29	1,52
9	Vnútorné keramické obklady	1,70	1989	50	29	0,99
10	Schody	0,33	1957	80	61	0,25
11	Dvere	1,84	1989	60	29	0,89
12	Vráta	0,00	1957	0	0	0,00
13	Okná	6,70	2009	60	9	1,01
14	Povrchy podláh	6,22	1989	60	29	3,01
15	Vykurovanie	6,27	2004	50	14	1,76
16	Elektroinštalácia	7,03	1989	50	29	4,08
17	Bleskozvod	0,00	1957	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,58	1989	50	29	0,92
19	Vnútorná kanalizácia	0,24	1989	60	29	0,12
20	Vnútorný plynovod	0,49	1989	50	29	0,28
21	Ohrev teplej vody	0,79	2004	40	14	0,28
22	Vybavenie kuchýň	3,99	1989	30	29	3,86
23	Hygienické zariadenia a WC	0,91	1989	60	29	0,44
24	Výťahy	0,00	1957	0	0	0,00
25	Ostatné	4,61	1989	50	29	2,67
	Opotrebenie					48,41%
	Technický stav					51,59%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1957		
Východisková hodnota	199,73 €/m ² *25,34 m ² *2,458*0,95	11 818,31
Technická hodnota	51,59% z 11 818,31	6 097,07
1. NP z roku 1957		
Východisková hodnota	243,52 €/m ² *168,54 m ² *2,458*0,95	95 839,18
Technická hodnota	51,59% z 95 839,18	49 443,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	11 818,31	6 097,07
1. nadzemné podlažie	95 839,18	49 443,43
Spolu	107 657,49	55 540,50

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č.5

POPIS STAVBY

Stavba je postavená za stavbou rodinného domu na pozemku parc.č.109/6. Postavená bola v roku 1957. Nosná konštrukcia je z tehlového muriva na betónových základoch, strecha je plochá - prefa panel, krytina z asfaltových privarovaných pásov. Vráta sú oceľové otváracie. Ostatné konštrukcie sú uvedené v tabuľke.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1957	5,79*4,09	23,68	18/23,68=0,760

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4330

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	945

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(4330 + 945 * 0,760)/30,1260	167,57

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1957	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	167,57 €/m ² *23,68 m ² *2,458*0,95	9 265,81
Technická hodnota	23,75% z 9 265,81	2 200,63

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Hospodárska budova s.č.5

POPIS STAVBY

Hospodárska budova je postavená vo dvore, na pozemku parc.č.109/2. Stavba má pravidelný obdĺžnikový pôdorys. Nosná konštrukcia je z tehlového muriva, strecha je pultová, nosníky drevené, krytina pálená škridla jednodrážková. Elektroinštalácia svetelná. Ostatné konštrukcie sú uvedené v tabuľke. Postavená bola v roku 1994.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1994	4,08*12,10	49,37	18/49,37=0,365

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	

	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	3890

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3890 + 0 * 0,365)/30,1260$	129,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1994	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$129,12 \text{ €/m}^2 * 49,37 \text{ m}^2 * 2,458 * 0,95$	14 885,46
Technická hodnota	70,00% z 14 885,46	10 419,82

2.3.2 Plot záhradný

Záhradný plot postavený z oceľových stĺpikov a oceľového pletiva, ohradzuje pozemok na pravej, dvorovej strane z pohľadu od ulice v dĺžke 137,00 m. Plot bol postavený v roku 1976. Výška plota nad terénom je 1,80 m. Oopotrebenie odpovedá veku a údržbe plota.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	137,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocel'ové alebo betónové stĺpiky	246,60m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 137 m
Pohľadová plocha výplne: 137*1,80 = 246,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	1976	42	3	45	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(137,00m * 7,47 €/m + 246,60m^2 * 12,61 €/m^2) * 2,458 * 0,95$	9 651,01
Technická hodnota	6,67 % z 9 651,01 €	643,72

2.3.3 Plot uličný

Uličný plot je zrealizovaný z betónovými základmi, murovanou podmurovkou a výplňou prevažne s drevených latiek na ocel'ových stĺpkoch. V plote sa nachádzajú latkové drevené plotové vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	17,50m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v ocel' rámoch	26,25m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 17,5 m
Pohľadová plocha výplne: $17,5 * 1,50 = 26,25 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	1989	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(17,50\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 26,25\text{m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,458 * 0,95$	4 068,37
Technická hodnota	27,50 % z 4 068,37 €	1 118,80

2.3.4 Plot uličný - murovaný

Uličný plot - murovaný je zrealizovaný z betónovými základmi, murovanou podmurovkou a výplňou z tehlového muriva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	2,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	2,50m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	5,00m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 2,5 m
Pohľadová plocha výplne: $2,5 * 2,0 = 5,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný - murovaný	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(2,50\text{m} * 65,40 \text{ €/m} + 5,00\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,458 * 0,95$	674,38
Technická hodnota	42,00 % z 674,38 €	283,24

2.3.5 Plot laminátový

Plot postavený na ľavej strane pozemkov je postavený z oceľových stĺpikov, na ktorých sú upevnené dosky z vlnitého laminátu. Dĺžka plotu je 22,80 m, výška 1,90 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	22,80m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	43,32m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 22,80 m
Pohľadová plocha výplne: 22,80*1,90 = 43,32 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot laminátový	1989	29	1	30	96,67	3,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,80\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 43,32\text{m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 2,458 * 0,95$	2 449,16
Technická hodnota	3,33 % z 2 449,16 €	81,56

2.3.6 Studňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7 m
Priemer: 1000 mm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Rozpočtový ukazovateľ:

$k_{CU} = 2,458$
 $k_M = 0,95$
do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1957	61	39	100	61,00	39,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 2,458 * 0,95$	1 648,28
Technická hodnota	39,00 % z 1 648,28 €	642,83

2.3.7 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka je vedená z obecného rozvodu vody do vodomernej šachty a odtiaľ do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	2 083,59
Technická hodnota	58,00 % z 2 083,59 €	1 208,48

2.3.8 Vodomeraná šachta

Vodomeraná šachta je betónová s poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,00*1,05*1,80 = 1,89 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1997	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,89 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,458 * 0,95$	1 122,18
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1 122,18 \text{ €}$	650,86

2.3.9 Kanalizačná prípojka

Kanalizácia je odvedená do obecnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2012	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	1 060,32
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 1\,060,32 \text{ €}$	933,08

2.3.10 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1973	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,458 * 0,95$	89,14
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 89,14 \text{ €}$	8,91

2.3.11 Prípojka NN

NN prípojka je vedená vzduchom na strešný stožiar.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblková prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $290/30,1260 = 9,63 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$

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

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,458 * 0,95$	134,92
Technická hodnota	42,00 % z 134,92 €	56,67

2.3.12 Spevnené plochy - betón

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 42,00 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - betón	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	846,38
Technická hodnota	42,00 % z 846,38 €	355,48

2.3.13 Spevnené plochy - dlažba 1

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 21,00 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - dlažba 1	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	716,43
Technická hodnota	42,00 % z 716,43 €	300,90

2.3.14 Spevnené plochy - dlažba 2

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 51,00 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - dlažba 2	2000	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$51 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	1 739,91
Technická hodnota	64,00 % z 1 739,91 €	1 113,54

2.3.15 Spevnené plochy - terazzová dlažba

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $29,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terazzová dlažba	2010	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	1 168,81
Technická hodnota	$84,00 \% \text{ z } 1 168,81 \text{ €}$	981,80

2.3.16 Podzemná pivnica

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.e) Murovaná, kamenná alebo betónová s rovným stropom monolitickým

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3085/30,1260 = 102,40 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $4,75 * 5,80 * 2,50 = 68,88 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica	1957	61	19	80	76,25	23,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68,88 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 102,4 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,458 * 0,95$	16 470,19
Technická hodnota	$23,75 \% \text{ z } 16 470,19 \text{ €}$	3 911,67

2.3.17 Altánok

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. koštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,70 * 3,70 = 13,69 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,458$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	1989	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,69 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,458 * 0,95$	3 310,88
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 3 310,88 \text{ €}$	1 390,57

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.5	107 657,49	55 540,50
Garáž s.č.5	9 265,81	2 200,63
Hospodárska budova s.č.5	14 885,46	10 419,82
Ploty		
Plot záhradný	9 651,01	643,72
Plot uličný	4 068,37	1 118,80
Plot uličný - murovaný	674,38	283,24
Plot laminátový	2 449,16	81,56
Celkom za Ploty	16 842,92	2 127,32

Studňa	1 648,28	642,83
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 083,59	1 208,48
Vodomerná šachta	1 122,18	650,86
Kanalizačná prípojka	1 060,32	933,08
Plynová prípojka	89,14	8,91
Prípojka NN	134,92	56,67
Spevnené plochy - betón	846,38	355,48
Spevnené plochy - dlažba 1	716,43	300,90
Spevnené plochy - dlažba 2	1 739,91	1 113,54
Spevnené plochy - terazzová dlažba	1 168,81	981,80
Podzemná pivnica	16 470,19	3 911,67
Altánok	3 310,88	1 390,57
Celkom za Vonkajšie úpravy	28 742,75	10 911,96
Celkom:	179 042,71	81 843,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Rodinný dom s.č. 5 sa nachádza v obytnej časti obce Gáň, v okrese Galanta. Vzdialenosť do centra obce je cca 300 m. Vzdialenosť do okresného mesta Galanta je cca 4,5 km, vzdialenosť do krajského mesta Trnava je cca 21,0 km.

Dom je postavený v tichej a peknej časti obce. Dopravné spojenie je autobusovou a vlakovou dopravou. Konfigurácia terénu je rovinatá. Dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, plynovodu a elektrickej energie.

V obci je kultúrny dom, športový areál, materská škola, dom smútku, budova obecného úradu. Nachádza sa tu Logistické centrum - DHL Tesco, DHL Samsung a ďalšie.

Miera evidovanej nezamestnanosti v okolí sa dlhodobo pohybuje okolo 10%.

Lokalita v ktorej sa posudzovaná nehnuteľnosť nachádza patrí vzhľadom na blízkosť a dobrú dopravnú dostupnosť okresného mesta Galanta ako aj krajského mesta Trnava medzi mierne nadpriemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností na bývanie a preto stanovujem priemernú hodnotu koeficientu polohovej diferenciacie na 0,3.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na bývanie. Iné využitie bez vykonania zmien sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	8	4,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,10

16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			180	97,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 97,85 / 180$	0,544
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 81\,843,06 \text{ €} * 0,544$	44 522,62 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.2 Pozemok 1

POPIS

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce Gáň, severne od centra obce.

Vzhľadom na blízkosť krajského mesta Trnava aj Nitra a blízkosť okresného mesta Galanta a Sered', ktoré sú zdrojom pracovných príležitostí, je v obci zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie. Stanovujem priemerný východiskovú hodnotu pozemku ako 80% hodnoty platnej pre mesto Trnava.

Cena nezastavaných porovnateľných stavebných pozemkov sa v okolí obce Gáň podľa realitných portálov pohybuje v intervale 40 -60 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
109/1	zastavané plochy a nádvoria	562	562,00	1/1	562,00
109/2	zastavané plochy a nádvoria	49	49,00	1/1	49,00
109/3	zastavané plochy a nádvoria	48	48,00	1/1	48,00
109/4	záhrada	1068	1068,00	1/1	1068,00
109/5	vinica	645	645,00	1/1	645,00
109/6	zastavané plochy a nádvoria	24	24,00	1/1	24,00
110/1	ostatná plocha	161	161,00	1/1	161,00
122/6	zastavané plochy a nádvoria	98	98,00	1/1	98,00
Spolu výmera					2 655,00

Obec: Trnava

Východisková hodnota: $VH_{Mj} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
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	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,5663
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,5663$	33,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,655,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2$	88 358,40 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 109/1	$562,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	18 703,36
parcels č. 109/2	$49,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 630,72
parcels č. 109/3	$48,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 597,44
parcels č. 109/4	$1\,068,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	35 543,04
parcels č. 109/5	$645,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	21 465,60
parcels č. 109/6	$24,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	798,72
parcels č. 110/1	$161,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 358,08
parcels č. 122/6	$98,00 \text{ m}^2 * 33,28 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 261,44
Spolu		88 358,40

3.2.1.3 Pozemok 2

Tento pozemok sa nachádza za vodným tokom a jeho využiteľnosť je veľmi obmedzená.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
110/2	ostatná plocha	156	156,00	1/1	156,00

Obec:

Gáň

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
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	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	0,9945
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9945$	3,30 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 156,00 \text{ m}^2 * 3,30 \text{ €/m}^2$	514,80 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.5	30 214,03
Garáž s.č.5	1 197,14
Hospodárska budova s.č.5	5 668,38
Ploty	
Plot záhradný	350,18
Plot uličný	608,63
Plot uličný - murovaný	154,08
Plot laminátový	44,37
Spolu za Ploty	1 157,26
Studňa	349,70
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	657,41
Vodomerná šachta	354,07
Kanalizačná prípojka	507,60
Plynová prípojka	4,85
Prípojka NN	30,83
Spevnené plochy - betón	193,38
Spevnené plochy - dlažba 1	163,69
Spevnené plochy - dlažba 2	605,77
Spevnené plochy - terazzová dlažba	534,10
Podzemná pivnica	2 127,95
Altánok	756,47
Spolu za Vonkajšie úpravy	5 936,11
Spolu stavby	44 522,62
Pozemky	
Pozemok 1 - parc. č. 109/1 (562 m ²)	18 703,36
Pozemok 1 - parc. č. 109/2 (49 m ²)	1 630,72
Pozemok 1 - parc. č. 109/3 (48 m ²)	1 597,44
Pozemok 1 - parc. č. 109/4 (1 068 m ²)	35 543,04
Pozemok 1 - parc. č. 109/5 (645 m ²)	21 465,60
Pozemok 1 - parc. č. 109/6 (24 m ²)	798,72
Pozemok 1 - parc. č. 110/1 (161 m ²)	5 358,08
Pozemok 1 - parc. č. 122/6 (98 m ²)	3 261,44
Pozemok 2 - parc. č. 110/2 (156 m ²)	514,80
Spolu pozemky (2 811,00 m²)	88 873,20
Všeobecná hodnota celkom	133 395,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	133 000,00

Slovom: Jedenstotridsaťtritisíc Eur

V Jablonici, dňa 03.10.2018

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 692, k.ú. Gáň,
2. Kópia z katastrálnej mapy, - kópia z katasterportálu
3. Potvrdenie Obce Gáň o veku rodinného domu zo dňa. 1.8.2001
4. Kolaudačné rozhodnutie hospodárskej budovy zo dňa 30.12.1994
5. Pôdorys rodinného domu – 1.PP, 1.NP
6. Hospodárska budova – pôdorys, rez, garáž
7. Situácia
8. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, evidenčné číslo znalca 913880.
Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 134/2018.

Ing. Jana Zavadilová