

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s. č. 167 na parc. č. 526, vr. príslušenstva, a pozemku parc. č. 526, k. ú. Šebeš'ánová, mesto Považská Bystrica.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 6.10.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 6.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1009 k. ú. Šebeš'ánová vytvorený cez katastrálny portál dňa 6.10. 2020, vydaný OÚ v Pov. Bystrici 17.8.2020

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Šebeš'ánová zo dňa 6.10.2020 vytvorená cez katasterportál, vydaná OÚ v Pov. Bystrici 17.8.2020

Potvrdenie o veku stavby z dňa 4.1.1978

5.2 Získané znalcom:

Fotodokumentácia zo dňa 29.9.2020 a 6.10.20206. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch a tlmočníkoch

Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Programové vybavenie HYPO

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Definície pojmov

„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia - konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \text{ [€]},$$

kde

M - počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrt'rokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH - technická hodnota stavby [€],

TS - technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH - východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- lineárnou metódou
- analytickou metódou
- kubickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Met. pol. dif. pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHS} = TH \cdot kPD \text{ [€]}$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\text{ŠH} = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) \text{ [€]},$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

Metóda porovnávania

Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$VŠHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD)$ [€],

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m^2

pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú

II. 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, pre posúdenie rozostavanosti ustanovenia katastrálneho zákona.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 1009, k.ú. Šebešťanová - vo výkone záložného práva

A. Majetková podstata:

Stavby

rodinný dom s.č. 167 na p.č. 526

Pozemky

parc.č. 526, zastavané plochy a nádvoria o výmere 560 m^2

B. Vlastníci:

v podiele 1/1

Peter Krajčí, Šebešťanová 167, Považská Bystrica

C. Ťarchy:

Vecné bremeno k parc. č. 526 in rem v prospech p.č. 534/9 spočívajúce v práve zriadenia prípojky vody záložné právo v prospech OTP Banka, BA podľa V 2589/2017

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka exteriéru spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.9.2020 a 6.6.2020 bez účasti vlastníka. Technické údaje o stavbe prevzaté zo ZP č. 99/2016, Ing. Ivan Dobiáš.

d) Technická a právna dokumentácia:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Doklady o veku stavieb sa zachovali - vek je určený na základe predloženej listiny o ukončení výstavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely neboli.

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

RD č. 167 na p.č. 526

oplotenie

prípojky sietí

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s. č. 167 na p. č. 526

POPIS STAVBY

Jedná sa o čiastočne podpivničený RD s jedným nadzemným poschodím a čiastočne obytným podkrovím. RD je založený na bet. pásoch, izolovaný, podmurovka do v. 100 cm z tehly, murivo tehlové hr. do 40 cm, priečky z pórobet. tvárnic, vnútorné omietky hladké, stropy 1.PP a 1.NP betónové, v podkroví drevené trámové s podhľadom. Strecha sedlová s krytinou AZC, klamp. konštrukcie v pozinku vr. parapetov, vonk. fasáda brizolitová, v 1.PP ker. obklad, int. dvere hladké biele, okná 1.PP drevené zdvojené, ostatné sú plastové, podlahy suterénu palubovky a poter, v 1.NP z PVC a ker. dlažby, v podkroví palubovky, vykurovanie nadz. podlaží oc. radiátormi, el. inštalácia svetelná, v 1.PP aj motorická, istenie ističmi, rozvod vody s+t v pozinku, rozvod plynu v 1.PP a 1.NP, kanaliz. stupačky liatinové, ohrev vody bojlerom a vykurovanie kotlom na plyn a na tuhé palivo v 1.PP. V podkroví balkón.

Vybavenie 1.NP - v kuchyni plynový šporák, el. rúra, odsávač, nerez. drez, pák. batéria, kuch. linka dl.3,5 m, obklad. V kúpeľni oc. vaňa, umývadlo, pák. batérie, kompletný obklad, WC kombi, obklad.

Dispozičné usporiadanie miestností je zrejmé z priložených pôdorysov.

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 | 1978 | 6,3*10,0 | 63 | 120/63=1,905 |
| 1. NP | 1978 | 11,0*10,0 | 110 | 120/110=1,091 |
| 1. Podkrovie | 1978 | 1,2*(1,1*3,35+5,0*3,35-1,6*2,0+1,6*2,0) | 24,53 | 120/24,53=4,892 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----------|--|-------------|
| 1 | Osadenie do terénu | |
| | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 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 podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 15 | Obklady fasád | |
| | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3 | 180 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| 18 | Okná | |
| | 18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 380 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.6 cementový poter, tehlová dlažba | 50 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 4860 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|----|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks) | 50 |

| | | |
|-----------|---|------------|
| 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 |
| | Spolu | 360 |

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|------------|--|----------------|
| 2 | Základy | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| 3 | Podmurovka | |
| | 3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo | 270 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 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 podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.4.a azbestocementové šablóny na debnení | 670 |
| 12 | Klapiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 |
| 13 | Klapiarske 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 | |
| | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| 18 | Okná | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.2 svetelná | 155 |
| 27 | Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) | |

| | | |
|-----------|---|-------------|
| | - vyskytujúca sa položka | 80 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 55 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 6900 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks) | 50 |
| 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) (3.5 bm) | 193 |
| 37 | Vnútorne 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 (2 ks) | 40 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.2 prevažnej 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 (1 ks) | 240 |
| | Spolu | 883 |

1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|------------|--|----------------|
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 |
| 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.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 14 | Fasádne omietky | |
| | 14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2 | 60 |
| 17 | Dvere | |

| | | |
|-----------|---|-------------|
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| 18 | Okná | |
| | 18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 380 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.2 svetelná | 155 |
| | Spolu | 3735 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|------------|
| 41 | Balkón | |
| | 41.2 výmery do 5 m ² (1 ks) | 105 |
| | Spolu | 105 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|--------------|----------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP | $(4860 + 360 * 1,905) / 30,1260$ | 184,09 |
| 1. NP | $(6900 + 883 * 1,091) / 30,1260$ | 261,02 |
| 1. Podkrovie | $(3735 + 105 * 4,892) / 30,1260$ | 141,03 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1978 | 42 | 58 | 100 | 42,00 | 58,00 |
| 1. NP | 1978 | 42 | 58 | 100 | 42,00 | 58,00 |
| 1. Podkrovie | 1978 | 42 | 58 | 100 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---------------------------------|--|-------------|
| 1. PP z roku 1978 | | |
| Východisková hodnota | $184,09 \text{ €/m}^2 * 63,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,00$ | 30 490,27 |
| Technická hodnota | $58,00\% \text{ z } 30 490,27$ | 17 684,36 |
| 1. NP z roku 1978 | | |
| Východisková hodnota | $261,02 \text{ €/m}^2 * 110,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,00$ | 75 484,37 |
| Technická hodnota | $58,00\% \text{ z } 75 484,37$ | 43 780,93 |
| 1. Podkrovie z roku 1978 | | |
| Východisková hodnota | $141,03 \text{ €/m}^2 * 24,53 \text{ m}^2 * 2,629 * 1,00$ | 9 094,94 |

| | | |
|-------------------|-------------------|----------|
| Technická hodnota | 58,00% z 9 094,94 | 5 275,07 |
|-------------------|-------------------|----------|

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 30 490,27 | 17 684,36 |
| 1. nadzemné podlažie | 75 484,37 | 43 780,93 |
| 1. podkrovné podlažie | 9 094,94 | 5 275,07 |
| Spolu | 115 069,58 | 66 740,36 |

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný oceľový

Jedná sa o oceľový uličný plot so základom a podmurovkou, s vrátami a vrátkami.

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 | 12,00m | 700 | 23,24 €/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 12,00m | 926 | 30,74 €/m |
| | Spolu: | | | 53,98 €/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 12,00m ² | 435 | 14,44 €/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

Dĺžka plotu: 12,0 m
Plošná plocha výplne: 12*1,0 = 12,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|

| | | | | | | |
|---------------------|------|----|---|----|-------|-------|
| Plot uličný oceľový | 1978 | 42 | 8 | 50 | 84,00 | 16,00 |
|---------------------|------|----|---|----|-------|-------|

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(12,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 12,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,629 * 1,00$ | 3 152,91 |
| Technická hodnota | 16,00 % z 3 152,91 € | 504,47 |

2.2.2 Prípojka NN

Jedná sa o vzdušnú NN prípojku dl. 10 m.

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.r) káblová prípojka vzdušná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $415/30,1260 = 13,78 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,27 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka NN | 1978 | 42 | 8 | 50 | 84,00 | 16,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $10 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 2,629 * 1,00$ | 362,28 |
| Technická hodnota | 16,00 % z 362,28 € | 57,96 |

2.2.3 Prípojka vody

Jedná sa o PVC prípojku vody o dĺžke 14,0 m.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka vody | 1978 | 42 | 8 | 50 | 84,00 | 16,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $14 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,00$ | 1 527,08 |
| Technická hodnota | $16,00 \% \text{ z } 1 527,08 \text{ €}$ | 244,33 |

2.2.4 Prípojka kanalizácie

Jedná sa o kameninovú prípojku z RD do žumpy o dl. 3 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|

| | | | | | | |
|----------------------|------|----|----|----|-------|-------|
| Prípojka Kanalizácie | 1978 | 42 | 38 | 80 | 52,50 | 47,50 |
|----------------------|------|----|----|----|-------|-------|

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 3 bm * 30,54 €/bm * 2,629 * 1,00 | 240,87 |
| Technická hodnota | 47,50 % z 240,87 € | 114,41 |

2.2.5 Žumpa

Jedná sa o bet. žumpu o objeme 18,0 m³.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3*2*3 = 18 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 1978 | 42 | 58 | 100 | 42,00 | 58,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 18 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 2,629 * 1,00 | 5 105,10 |
| Technická hodnota | 58,00 % z 5 105,10 € | 2 960,96 |

2.2.6 Prípojka plynu

Jedná sa o prípojku plynu o dĺžke 12,0 m.

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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka plynu | 2006 | 14 | 36 | 50 | 28,00 | 72,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,629 * 1,00$ | 445,14 |
| Technická hodnota | $72,00 \% \text{ z } 445,14 \text{ €}$ | 320,50 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------|
| RD s.č. 167 na p.č. 526 | 115 069,58 | 66 740,36 |
| Plot uličný oceľový | 3 152,91 | 504,47 |
| Prípojka NN | 362,28 | 57,96 |
| Prípojka vody | 1 527,08 | 244,33 |
| Prípojka kanalizácie | 240,87 | 114,41 |
| Žumpa | 5 105,10 | 2 960,96 |
| Prípojka plynu | 445,14 | 320,50 |
| Celkom: | 125 902,96 | 70 942,99 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území mesta Považská Bystrica, v dislokovanej mestskej časti Šebeš'ánová (vzdialenosť 6 km), situované v obytnej lokalite IBV. RD má možnosť napojenia na prípojku vody, kanalizácie do žumpy, elektro, plynu, prístup po miestnej spevnenej komunikácii.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na rodinné bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Hodnotené nehnuteľnosti sú vo výkone záložného práva.

d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štípkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre mestá je 0,4-0,6, pre obce je v rozmedzí 0,2-0,5, túto hodnotu je možné dôvodne zvýšiť o 0,1 bodu. Nakoľko sa jedná o dislokovanú obytnú časť mesta a vzhľadom k veku a k bežnému až nižšiemu štandardu a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,55.

V danej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej dislokovanej časti mesta v lokalite IBV, nehnuteľnosť má bežnú údržbu. V okolí je prevládajúca obytná zástavba - prevažne štandardných RD, príslušenstvo RD bežné. Samotný dom je samostatne stojaci, s bežným dispozičným riešením, s dvorom a záhradou. Pracovné možnosti v mieste primerané, nezamestnanosť do 5 %. Hustota obyvateľstva v okolí malá až priemerná. Orientácia nehnuteľnosti vhodná, konfigurácia terénu - mierny svah. Vybavenosť pozemku štandardná (NN, voda, kanalizácia do žumpy, plyn). Doprava - autobusová, občianska vybavenosť v mestskej časti základná, v samotnom meste nadštandardná. Prírodné lokality - do 1000 m. Kvalita životného prostredia - malý až bežný hluk a prašnosť. V lokalite sa neočakáva územný rozvoj, pozemok poskytuje rezervu na vybudovanie ďalšieho príslušenstva do 3x zast. plochy. Nehnuteľnosť je bez výnosu, je určená na rodinné bývanie. Celkovo je možné nehnuteľnosť hodnotiť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100) | 1,650 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 1,100 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,550 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,303 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495) | 0,055 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k_{PDI} | Váha v_I | Výsledok $k_{PDI} * v_I$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|--------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | III. | 0,550 | 13 | 7,15 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | III. | 0,550 | 30 | 16,50 |
| | časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | II. | 1,100 | 8 | 8,80 |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 1,650 | 7 | 11,55 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,550 | 6 | 3,30 |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | | | | |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | I. | 1,650 | 10 | 16,50 |
| | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším | | | | |

| | | | | | |
|----|---|------|-------|------------|---------------|
| | zázemím, s výborným dispozičným riešením. | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 1,650 | 9 | 14,85 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva | II. | 1,100 | 6 | 6,60 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV | II. | 1,100 | 5 | 5,50 |
| 10 | Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,650 | 6 | 9,90 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,550 | 7 | 3,85 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus | IV. | 0,303 | 7 | 2,12 |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby | III. | 0,550 | 10 | 5,50 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,550 | 8 | 4,40 |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 1,100 | 9 | 9,90 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny | III. | 0,550 | 8 | 4,40 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby | IV. | 0,303 | 7 | 2,12 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,055 | 4 | 0,22 |
| 19 | Názor znalca priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,550 | 20 | 11,00 |
| | Spolu | | | 180 | 144,16 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 144,16 / 180$ | 0,801 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 70\,942,99 \text{ €} * 0,801$ | 56 825,33 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavané plochy

POPIS

Pozemok sa nachádza v okrajovej časti mesta Považská Bystrica v zastavanom území mestskej časti Šebeš'anová- charakterom obec so 600 obyvateľmi, pričlenená k mestu v roku 1979. Táto dislokovaná mestská časť je vzdialená od mesta 6 km. Pozemok je situovaný v mierne svahovitom prostredí, má možnosť napojenia sa na všetky dostupné inžinierske siete, občianska vybavenosť len základná. Mierne zvýšený záujem o kúpu pozemkov.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 526 | zastavaná plocha a nádvorie | 560,00 | 1/1 | 560,00 |

Obec:

Považská Bystrica

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 9,96 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k _S koeficient všeobecnej situácie | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov | 1,00 |
| k _V koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením | 1,00 |
| 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 | 3. dobrá vybavenosť | 1,30 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 3. zvýšený záujem o kúpu | 2,00 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$ | 3,3800 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 3,3800$ | 33,66 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------|--|-----------------------|
| parcela č. 526 | $560,00 \text{ m}^2 * 33,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 18 849,60 |
| Spolu | | 18 849,60 |

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

| Názov | JKSO | OP (m3) | ZP (m2) | Počet podlaží |
|-----------------------------|------|---------|---------|---------------|
| RD s.č. 167 na parc. č. 526 | | 0,00 | 110,00 | 3 |

Pozemky:

| Názov pozemku | Číslo parcely | Výmera (m2) |
|------------------|---------------|-------------|
| zastavané plochy | 526 | 560,00 |

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| Stavby | |
| RD s.č. 167 na p.č. 526 | 53 459,02 |
| Plot uličný oceľový | 404,08 |
| Prípojka NN | 46,43 |
| Prípojka vody | 195,71 |
| Prípojka Kanalizácie | 91,64 |
| Žumpa | 2 371,73 |
| Prípojka plynu | 256,72 |
| Pozemky | |
| zastavané plochy - parc. č. 526 (560 m ²) | 18 849,60 |
| Všeobecná hodnota celkom | 75 674,93 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 75 700,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatpäťtisíc sedemsto Eur | |

V Prievidzi, dňa 12.10.2020

Ing.Pavol Jurkovič

IV. PRÍLOHY

- výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1009, 3xA4
- kópia z katastrálnej mapy ZGBIS, 2xA4
- mapa mestskej časti, 1xA4
- potvrdenie ONV v Považskej Bystrici, 1xA4
- pôdorys suterénu RD, 1xA4
- pôdorys prízemnia a podkrovia, 1xA4
- fotodokumentácia RD z roku 2016, 1xA4
- fotodokumentácia RD z roku 2020, 1xA4
- objednávka, 1xA4