Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Radlinského 36/A, 811 07 Bratislava,

 mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Dom Dražieb s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec,

 Pobočka Dunajská 32, 811 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 03.09.2018, sp.zn. DDBA 010/2018

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 56/2018**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 46 na pozemku parcelné číslo 189/4, Komory bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/5, Garáže bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/6, Poľnohospodárskej budovy bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/7, pozemkov parcelné číslo 189/1, 189/4, 189/5, 189/6 a 189/7, vedených na LV č. 468, pozemku 1777, vedeného na LV č. 1067, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Veľké Šarovce, obec Šarovce, okres Levice.

Počet strán (z toho príloh): 35 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 01.10.2018

## I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

 Stanovenie všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 46 na pozemku parcelné číslo 189/4, Komory bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/5, Garáže bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/6, Poľnohospodárskej budovy bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/7, pozemkov parcelné číslo 189/1, 189/4, 189/5, 189/6 a 189/7, vedených na LV č. 468, pozemku 1777, vedeného na LV č. 1067, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Veľké Šarovce, obec Šarovce, okres Levice.

2. Účel znaleckého posudku:

 Dobrovoľná dražba.

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

 25.09.2018.

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

 25.09.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.09.2018 - príloha č. 1,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,

- Znalecký posudok číslo 47/2012, vypracoval dňa 13.09.2012 znalec Ing. Ivan Gargulák - doručený originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 25.09.2018,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 468 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 26.09.2018 (aktualizácia dňa 25.09.2018), okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce - príloha č. 3,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 1067 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 26.09.2018 (aktualizácia dňa 25.09.2018), okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce - príloha č. 4,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 189/1, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7 a 1777 - vytvorená dňa 25.09.2018 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce - príloha č. 5,

- Potvrdenie o veku a rekonštrukciách stavieb, vydala obec Šarovce dňa 10.09.2012 pod č. 23-2012 - prevzaté z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2012 - príloha č. 6,

- Grafický nákres ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnocovania – kópia prevzatá z prílohy poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2012 - príloha č. 7,

- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- 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 obstavaného 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. 79/1996 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 výrobnej 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:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 neprimeranou pohnútkou.

- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

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

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

- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

a) porovnávacia metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,

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

d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

 Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosti neboli v stanovenom termíne sprístupnené za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 47/2012.

 Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícií).

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

 Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

 Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 468 a 1067 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 26.09.2018, okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce - ktoré tvoria prílohy č. 3 a 4.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

 Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovanej nehnuteľnosti som vykonal osobne dňa 10.09.2018. Obhliadky sa zúčastnil užívateľ ohodnocovaných nehnuteľností.

d) technická dokumentácia:

 Zadávateľ posudku poskytol znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh originál Znaleckého posudku číslo 47/2012, ktorý vypracoval dňa 13.09.2012 znalec Ing. Ivan Gargulák.

e) údaje katastra nehnuteľností:

 Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky evidované na LV č. 468:

- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 189/1,

- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 189/4,

- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 189/5,

- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 189/6,

- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 189/7,

Pozemky evidované na LV č. 1067:

- záhrady, parcelné číslo 1777,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 46 na pozemku parcelné číslo 189/4,

Garáže:

- garáž bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/6,

Drobné stavby:

- komora bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/5,

- poľnohospodárska budova bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 189/7,

Ploty:

- plot od ulice na p.č. 189/1,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka na p.č. 189/1,

- kanalizácia do žumpy na p.č. 189/1,

- žumpa na p.č. 189/1,

- elektrická prípojka na p.č. 189/1,

- plynová prípojka na p.č. 189/1,

- spevnené plochy na p.č. 189/1.

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

 Žiadne.

### 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

#### 2.1 RODINNÉ DOMY

##### 2.1.1 RD s.č. 46 na p.č. 189/4

**POPIS STAVBY**

 Rodinný dom súpisné číslo 46 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 189/4 v obci Šarovce v katastrálnom území Veľké Šarovce. Dom je jednopodlažný, postavený v roku 1920, prístavba a rekonštrukcia domu bola vykonaná v roku 1965, ďalšia modernizácia bola v roku 2011. dom je zásobený obecnou pitnou vodou, kanalizácia je zvedená do žumpy, zavedený je plyn, elektroinštalácia je svetelná a motorická. Dom dispozične pozostáva z troch izieb, kúpeľne s WC, chodby a kuchyne v prístavbe. Základy sú kombináciou betónu a kameňa, steny domu sú murované klasickým spôsobom zo zmiešaného, prevažne tehlového materiálu, strecha je stanová, krov drevený, krytina z pálenej škridle, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú vápennocementové, vnútorné omietky sú vápenné hladké, stropy sú drevené s rovným omietnutým podhľadom, podlahy v izbách sú s povrchom z plávajúcej laminátovej podlahoviny, ostatné sú prevažne z keramickej dlažby, dvere sú prevažne drevené v drevených zárubniach, okná sú prevažne plastové, v kuchyni je kútová kuchynská linka s nerezovým drezom s pákovou stojankovou batériou, inštalovaný je kombinovaný sporák, stena medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená keramickým obkladom, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená kútová plastová vaňa, umývadlo, kombizáchod, vodovodné batérie sú pákové, osadený je elektrický zásobníkový ohrievač úžitkovej vody, steny sú obložené keramickým obkladom, kúrenie je ústredné, v komore je inštalovaný plynový kotol ústredného kúrenia, radiátory sú panelové, plynomer je v skrinke osadenej v predzáhradke, plot od ulice má betónovú podmurovku, čiastočne poškodenú prerastenými koreňmi stromov, výplň je z kovovej tyčoviny, súčasťou plotu je bránka a brána. Spevnené plochy sú z betónovej mazaniny.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **Výpočet zastavanej plochy** | **ZP [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1920 | 10,06\*9,11 | 91,65 |  |
| 1. NP | 1965 | (10,06-2,59)\*(14,07-9,11)-1,78\*1,7/2 | 35,54 |  |
| Spolu 1. NP |  |  | 127,19 | 120/127,19=0,943 |

**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** |  |
|  | 2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou | 960 |
| **4** | **Murivo** |  |
|  | 4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm | 1290 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové | 760 |
| **8** | **Krovy** |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové | 535 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače) | 65 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| **14** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.1.b vápenné šťukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 220 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.4 rámové s výplňou | 515 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.8 palubovky, dosky, xylolit | 185 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| **30** | **Rozvod vody** |  |
|  | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja | 35 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **6765** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| **34** | **Zdroj teplej vody** |  |
|  | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |
|  | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 |
|  | 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 bm) | 165 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks) | 115 |
|  | 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** | **Vnútorné 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 |
| **42** | **Kozub** |  |
|  | 42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks) | 280 |
| **45** | **Elektrický rozvádzač** |  |
|  | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
|  | **Spolu** | **1215** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (6765 + 1215 \* 0,943)/30,1260 | 262,59 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Názov** | **Cenový podiel [%]** | **Rok užívania** | **Životnosť** | **Vek** | **Opotrebenie [%]** |
| 1 | Základy vrátane zemných prác | 12,03 | 1920 | 175 | 98 | 6,74 |
| 2 | Zvislé konštrukcie | 18,17 | 1920 | 140 | 98 | 12,72 |
| 3 | Stropy | 9,52 | 1965 | 140 | 53 | 3,60 |
| 4 | Zastrešenie bez krytiny | 7,83 | 1965 | 110 | 53 | 3,77 |
| 5 | Krytina strechy | 6,70 | 1965 | 98 | 53 | 3,62 |
| 6 | Klampiarske konštrukcie | 1,07 | 1965 | 98 | 53 | 0,58 |
| 7 | Úpravy vnútorných povrchov | 5,01 | 2011 | 98 | 7 | 0,36 |
| 8 | Úpravy vonkajších povrchov | 2,76 | 1965 | 98 | 53 | 1,49 |
| 9 | Vnútorné keramické obklady | 1,75 | 2011 | 98 | 7 | 0,13 |
| 10 | Schody | 0,00 | 1965 | 0 | 0 | 0,00 |
| 11 | Dvere | 6,45 | 2011 | 98 | 7 | 0,46 |
| 12 | Vráta | 0,00 | 1965 | 0 | 0 | 0,00 |
| 13 | Okná | 6,64 | 2011 | 98 | 7 | 0,47 |
| 14 | Povrchy podláh | 4,20 | 2011 | 98 | 7 | 0,30 |
| 15 | Vykurovanie | 0,00 | 2011 | 0 | 0 | 0,00 |
| 16 | Elektroinštalácia | 6,52 | 2011 | 98 | 7 | 0,47 |
| 17 | Bleskozvod | 0,00 | 1965 | 0 | 0 | 0,00 |
| 18 | Vnútorný vodovod | 1,38 | 2011 | 98 | 7 | 0,10 |
| 19 | Vnútorná kanalizácia | 0,13 | 1965 | 98 | 53 | 0,07 |
| 20 | Vnútorný plynovod | 0,44 | 2011 | 98 | 7 | 0,03 |
| 21 | Ohrev teplej vody | 0,81 | 2011 | 98 | 7 | 0,06 |
| 22 | Vybavenie kuchýň | 3,20 | 2011 | 98 | 7 | 0,23 |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 1,88 | 2011 | 98 | 7 | 0,13 |
| 24 | Výťahy | 0,00 | 1965 | 0 | 0 | 0,00 |
| 25 | Ostatné | 3,51 | 1965 | 98 | 53 | 1,90 |
|  | **Opotrebenie** |  |  |  |  | **37,23%** |
|  | **Technický stav** |  |  |  |  | **62,77%** |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. NP z roku 1920** |  |  |
| Východisková hodnota | 262,59 €/m2\*127,19 m2\*2,458\*0,95 | 77 989,59 |
| Technická hodnota | 62,77% z 77 989,59 | 48 954,07 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. nadzemné podlažie | 77 989,59 | 48 954,07 |
| **Spolu** | **77 989,59** | **48 954,07** |

#### 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

##### 2.2.1 Garáž bez s.č. na p.č. 189/6

**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 [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1965 | 3,95\*(4,69+1,26) | 23,5 | 18/23,5=0,766 |

**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 |
| **4** | **Stropy** |  |
|  | 4.5 podbitie krovu | 150 |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.3 pultové | 545 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |
|  | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 |
| **8** | **Klampiarske konštrukcie** |  |
|  | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |
|  | 9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka | 370 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| **14** | **Podlahy** |  |
|  | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| **18** | **Elektroinštalácia** |  |
|  | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 |
|  | **Spolu** | **4345** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **22** | **Vráta** |  |
|  | 22.4 plechové alebo drevené otváravé (1 ks) | 295 |
|  | **Spolu** | **295** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (4345 + 295 \* 0,766)/30,1260 | 151,73 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1965 | 53 | 27 | 80 | 66,25 | 33,75 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 151,73 €/m2\*23,50 m2\*2,458\*0,95 | 8 326,16 |
| Technická hodnota | 33,75% z 8 326,16 | 2 810,08 |

#### 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

##### 2.3.1 Komora bez s.č. na p.č. 189/5

**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 [m2]** | **kZP** |
| 1. PP | 1965 | 5,02\*(10,06-2,59-2,39-1,7) | 16,97 | 18/16,97=1,061 |
| 1. NP | 1965 | 5,02\*(10,06-2,59-2,39-1,7) | 16,97 | 18/16,97=1,061 |

**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 v priemernej hĺbke nad 1 m** |  |
|  | 1.1 so zvislou izoláciou | 435 |
| **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 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |
| **14** | **Podlahy** |  |
|  | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
|  | **Spolu** | **2880** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **3** | **Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)** |  |
|  | 3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm | 1590 |
| **4** | **Stropy** |  |
|  | 4.2 trámčekové s podhľadom | 360 |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |
|  | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| **8** | **Klampiarske konštrukcie** |  |
|  | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |
|  | 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo | 240 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |
| **12** | **Dvere** |  |
|  | 12.5 rámové s výplňou | 255 |
| **14** | **Podlahy** |  |
|  | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
|  | **Spolu** | **3810** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **24** | **Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania** |  |
|  | 24.2.a kotol ústredného vykurovania elektrický, plynový, na naftu alebo vykurovací olej (1 ks) | 1100 |
|  | **Spolu** | **1100** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. PP | (2880 + 0 \* 1,061)/30,1260 | 95,60 |
| 1. NP | (3810 + 1100 \* 1,061)/30,1260 | 165,21 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1965 | 53 | 47 | 100 | 53,00 | 47,00 |
| 1. NP | 1965 | 53 | 47 | 100 | 53,00 | 47,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1965** |  |  |
| Východisková hodnota | 95,60 €/m2\*16,97 m2\*2,458\*0,95 | 3 788,31 |
| Technická hodnota | 47,00% z 3 788,31 | 1 780,51 |
| **1. NP z roku 1965** |  |  |
| Východisková hodnota | 165,21 €/m2\*16,97 m2\*2,458\*0,95 | 6 546,72 |
| Technická hodnota | 47,00% z 6 546,72 | 3 076,96 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 3 788,31 | 1 780,51 |
| 1. nadzemné podlažie | 6 546,72 | 3 076,96 |
| **Spolu** | **10 335,03** | **4 857,47** |

##### 2.3.2 Poľnohospodárska budova bez s.č. na p.č. 189/7

**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 [m2]** | **kZP** |
| 1. NP | 1920 | 7,78\*4,11 | 31,98 | 18/31,98=0,563 |

**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 |
| **4** | **Stropy** |  |
|  | 4.5 podbitie krovu | 150 |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |
|  | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.3 vápenná hrubá omietka | 145 |
| **12** | **Dvere** |  |
|  | 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové | 105 |
|  | **Spolu** | **3250** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Spolu** | **0** |

**Hodnota RU na m**2 **zastavanej plochy podlažia:**

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Výpočet RU na m2 ZP** | **Hodnota RU [€/m2]** |
| 1. NP | (3250 + 0 \* 0,563)/30,1260 | 107,88 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1920 | 98 | 12 | 110 | 89,09 | 10,91 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 107,88 €/m2\*31,98 m2\*2,458\*0,95 | 8 056,10 |
| Technická hodnota | 10,91% z 8 056,10 | 878,92 |

##### 2.3.3 Plot od ulice na p.č. 189/1

**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 | 18,00m | 700 | 23,24 €/m |
| **2.** | **Podmurovka:** |  |  |  |
|   | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 18,00m | 926 | 30,74 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **53,98 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|   | z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme | 27,00m2 | 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:**  18 m**Pohľadová plocha výplne:**  18\*1,5 = 27,00 m2**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 od ulice na p.č. 189/1 | 1975 | 43 | 17 | 60 | 71,67 | 28,33 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (18,00m \* 53,98 €/m + 27,00m2 \* 14,44 €/m2 + 1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,458 \* 0,95 | 4 062,51 |
| Technická hodnota | 28,33 % z 4 062,51 € | 1 150,91 |

##### 2.3.4 Vodovodná prípojka na p.č. 189/1

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  1780/30,1260 = 59,09 €/bm**Počet merných jednotiek:**  10 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 na p.č. 189/1 | 1965 | 53 | 17 | 70 | 75,71 | 24,29 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10 bm \* 59,09 €/bm \* 2,458 \* 0,95 | 1 379,81 |
| Technická hodnota | 24,29 % z 1 379,81 € | 335,16 |

##### 2.3.5 Kanalizácia do žumpy na p.č. 189/1

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové**Položka:** 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  2140/30,1260 = 71,03 €/bm**Počet merných jednotiek:**  25 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Kanalizácia do žumpy na p.č. 189/1 | 2011 | 7 | 63 | 70 | 10,00 | 90,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 25 bm \* 71,03 €/bm \* 2,458 \* 0,95 | 4 146,55 |
| Technická hodnota | 90,00 % z 4 146,55 € | 3 731,90 |

##### 2.3.6 Žumpa na p.č. 189/1

**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 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  9 m3 OP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Žumpa na p.č. 189/1 | 2011 | 7 | 73 | 80 | 8,75 | 91,25 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 9 m3 OP \* 107,88 €/m3 OP \* 2,458 \* 0,95 | 2 267,20 |
| Technická hodnota | 91,25 % z 2 267,20 € | 2 068,82 |

##### 2.3.7 Elektrická prípojka na p.č. 189/1

**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) káblová prípojka vzdušná Al 4\*16 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  290/30,1260 = 9,63 €/bm**Počet káblov:**  1

**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  5,78 €/bm**Počet merných jednotiek:**  15 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 0,95

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Názov** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| Elektrická prípojka na p.č. 189/1 | 1965 | 53 | 17 | 70 | 75,71 | 24,29 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 15 bm \* (9,63 €/bm + 0 \* 5,78 €/bm) \* 2,458 \* 0,95 | 337,31 |
| Technická hodnota | 24,29 % z 337,31 € | 81,93 |

##### 2.3.8 Plynová prípojka na p.č. 189/1

**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 €/bm**Počet merných jednotiek:**  10 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 na p.č. 189/1 | 2011 | 7 | 43 | 50 | 14,00 | 86,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 10 bm \* 14,11 €/bm \* 2,458 \* 0,95 | 329,48 |
| Technická hodnota | 86,00 % z 329,48 € | 283,35 |

##### 2.3.9 Spevnené plochy na p.č. 189/1

**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:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  7\*0,5+4\*0,5+3\*0,3 = 6,4 m2 ZP**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  kCU = 2,458**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  kM = 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 na p.č. 189/1 | 1965 | 53 | 17 | 70 | 75,71 | 24,29 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 6,4 m2 ZP \* 10,95 €/m2 ZP \* 2,458 \* 0,95 | 163,64 |
| Technická hodnota | 24,29 % z 163,64 € | 39,75 |

#### 2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| RD s.č. 46 na p.č. 189/4 | 77 989,59 | 48 954,07 |
| Garáž bez s.č. na p.č. 189/6 | 8 326,16 | 2 810,08 |
| Komora bez s.č. na p.č. 189/5 | 10 335,03 | 4 857,47 |
| Poľnohospodárska budova bez s.č. na p.č. 189/7 | 8 056,10 | 878,92 |
| Plot od ulice na p.č. 189/1 | 4 062,51 | 1 150,91 |
| Vodovodná prípojka na p.č. 189/1 | 1 379,81 | 335,16 |
| Kanalizácia do žumpy na p.č. 189/1 | 4 146,55 | 3 731,90 |
| Žumpa na p.č. 189/1 | 2 267,20 | 2 068,82 |
| Elektrická prípojka na p.č. 189/1 | 337,31 | 81,93 |
| Plynová prípojka na p.č. 189/1 | 329,48 | 283,35 |
| Spevnené plochy na p.č. 189/1 | 163,64 | 39,75 |
| **Celkom:** | **117 393,38** | **65 192,36** |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

 Rodinný dom súpisné číslo 46 sa nachádza v zastavanom území obce Šarovce, v katastrálnom území Veľké Šarovce. Obec Šarovce je vzdialená komunikáciami cca 16 km južne od okresného mesta Levice. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých a praktického lekára stomatológa, telocvičňa, futbalové ihrisko, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu. V blízkosti sú rodinné domy, na náprotivnej strane ulice je dom opatrovateľskej starostlivosti. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Pozemky sú rovinaté. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu.

b) analýza využitia nehnuteľností:

 Ohodnocovaný rodinný dom je užívaný na bývanie, s iným využitím neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

 Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 468 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

 P-548/2018 zo dňa 8.6.2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností založených v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava IČO 31335004, formou dobrovoľnej dražby, na pozemky C KN p.č.189/1,189/4,189/5,189/6,189/7 a stavby: rodinný dom sč.46 na C KN p.č.189/4, komora na C KN p.č.189/5, garáž na C KN p.č.189/6, poľnohospodárska budova na C KN p.č.189/7, vo vlastníctve Horváthová Mária r. Birdáčová nar. 20.12.1980 v 1/1, -vz.73/18;

 P-847/2018 zo dňa 4.9.2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností založených v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava IČO 31335004, formou dobrovoľnej dražby, na pozemky C KN p.č.189/1,189/4,189/5,189/6,189/7 a stavby: rodinný dom sč.46 na C KN p.č.189/4, komora na C KN p.č.189/5, garáž na C KN p.č.189/6, poľnohospodárska budova na C KN p.č.189/7, vo vlastníctve Horváthová Mária r. Birdáčová nar. 20.12.1980 v 1/1, -vz.107/18.

 Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 468 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

 V-4384/2012 - záložné právo na úver poskytnutý Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s., Bratislava, IČO 31335004 zo zmluvy zo dňa 24.10.2012, rozhodnutie zo dňa 30.10.2012 na pozemky: C KN parc.č. 189/1, 189/2, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7 a stavby: rodinný dom s.č. 46 na C KN parc.č. 189/4, komora na C KN parc.č. 189/5, garáž na C KN parc.č. 189/6, poľnohospodárska budova na C KN parc.č. 189/7 - vz.122/12, vz.209/14.

 Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1067 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

 P-847/2018 zo dňa 4.9.2018 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností založených v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava IČO 31335004, formou dobrovoľnej dražby, na pozemok C KN p.č.1777 vo vlastníctve Horváthová Mária r. Birdáčová nar. 20.12.1980 v 1/1, -vz.107/18.

 Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1067 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

 V-4384/2012 - záložné právo na úver poskytnutý Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s., Bratislava, IČO 31335004 zo zmluvy zo dňa 24.10.2012, rozhodnutie zo dňa 30.10.2012 na pozemky: parc.č. 1777. (parcela: 1777).

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

 Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

 Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Stanovil som hodnotu 0,30.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha****vI** | **VýsledokkPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,165 | 13 | 2,15 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II. | 0,600 | 30 | 18,00 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť 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** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,300 | 6 | 1,80 |
| **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** |  |  |  |  |
|  | konfliktné skupiny v okolí | IV. | 0,165 | 6 | 0,99 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,300 | 5 | 1,50 |
| **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 do žumpy | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica, alebo autobus | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| **13** | **Obč. vybav.(úrady,škol.,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** |  |  |  |  |
|  | žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí | V. | 0,030 | 8 | 0,24 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,300 | 8 | 2,40 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,030 | 7 | 0,21 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,030 | 4 | 0,12 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,300 | 20 | 6,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **74,61** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 74,61/ 180 | 0,415 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 65 192,36 € \* 0,415 | **27 054,83 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

###### 3.2.1.2 pozemok v ZÚO

**POPIS**

 Pozemky parcelné číslo 189/1, 189/4, 189/5, 189/6 a 189/7 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria, evidované sú na Liste vlastníctva 468. Pozemky sú umiestnené v zastavanom území obce Šarovce v katastrálnom území Veľké Šarovce. Obec Šarovce má podľa údaju z internetovej stránky cca 1.658 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu nezáujmu o podobné tvary pozemkov.

 Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

 VŠHPOZ = M x VŠHMJ [Sk],

kde:

M - výmera pozemku v m2,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

 VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

 kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 189/1 | zastavané plochy a nádvoria | 664 | 664,00 | 1/1 | 664,00 |
| 189/4 | zastavané plochy a nádvoria | 126 | 126,00 | 1/1 | 126,00 |
| 189/5 | zastavané plochy a nádvoria | 18 | 18,00 | 1/1 | 18,00 |
| 189/6 | zastavané plochy a nádvoria | 23 | 23,00 | 1/1 | 23,00 |
| 189/7 | zastavané plochy a nádvoria | 34 | 34,00 | 1/1 | 34,00 |
| **Spolu výmera**  |  |  |  |  | **865,00** |

**Obec:**  Šarovce**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kVkoeficient 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 | 0,95 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kFkoeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 2,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, | 0,90 |
|  | *úzky predĺžený tvar pozemku* |  |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,30 \* 2,00 \* 0,90 | 1,5116 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 1,5116 | 5,02 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 865,00 m2 \* 5,02 €/m2 | **4 342,30 €** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 189/1 | 664,00 m2 \* 5,02 €/m2 \* 1 / 1 | 3 333,28 |
| parcela č. 189/4 | 126,00 m2 \* 5,02 €/m2 \* 1 / 1 | 632,52 |
| parcela č. 189/5 | 18,00 m2 \* 5,02 €/m2 \* 1 / 1 | 90,36 |
| parcela č. 189/6 | 23,00 m2 \* 5,02 €/m2 \* 1 / 1 | 115,46 |
| parcela č. 189/7 | 34,00 m2 \* 5,02 €/m2 \* 1 / 1 | 170,68 |
| **Spolu** |  | **4 342,30** |

###### 3.2.1.3 zrastený pozemok mimo ZÚO

**POPIS**

 Pozemok parcelné číslo 1777 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrady, evidovaný je na Liste vlastníctva 1067. pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce Šarovce v katastrálnom území Veľké Šarovce. Obec Šarovce má podľa údaju z internetovej stránky cca 1.658 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť z väčšej vzdialenosti napojenie na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocovaný pozemok je rovinatý úzkeho tvaru, využívaný na pestovanie poľnohospodárskych plodín. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu nezáujmu o podobné tvary pozemkov a vzdialenú infraštruktúru.

 Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

 VŠHPOZ = M x VŠHMJ [Sk],

kde:

M - výmera pozemku v m2,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m2.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

 VŠHMJ = VHMJ x kPD [Sk/m2],

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

 kPD = kS x kV x kD x kF x kI x kZ x kR [-],

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parcela** | **Druh pozemku** | **Vzorec** | **Spolu výmera [m2]** | **Podiel** | **Výmera [m2]** |
| 1777 | zastavané plochy a nádvoria | 706 | 706,00 | 1/1 | 706,00 |

**Obec:**  Šarovce**Východisková hodnota:**  VHMJ = 3,32 €/m2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kSkoeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,80 |
| kVkoeficient 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 | 0,95 |
| kDkoeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| kFkoeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,00 |
| kIkoeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,20 |
| kZkoeficient povyšujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 2,00 |
| kRkoeficient redukujúcich faktorov | 6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, | 0,50 |
|  | *úzky predĺžený tvar pozemku, vzdialená infraštruktúra* |  |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,80 \* 0,95 \* 0,85 \* 1,00 \* 1,20 \* 2,00 \* 0,50 | 0,7752 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 0,7752 | 2,57 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 706,00 m2 \* 2,57 €/m2 | **1 814,42 €** |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

 Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

|  |  |
| --- | --- |
| **Názov** | **Všeobecná hodnota [€]** |
| **Stavby** |  |
| RD s.č. 46 na p.č. 189/4 | 20 315,94 |
| Garáž bez s.č. na p.č. 189/6 | 1 166,18 |
| Komora bez s.č. na p.č. 189/5 | 2 015,85 |
| Poľnohospodárska budova bez s.č. na p.č. 189/7 | 364,75 |
| Plot od ulice na p.č. 189/1 | 477,63 |
| Vodovodná prípojka na p.č. 189/1 | 139,09 |
| Kanalizácia do žumpy na p.č. 189/1 | 1 548,74 |
| Žumpa na p.č. 189/1 | 858,56 |
| Elektrická prípojka na p.č. 189/1 | 34,00 |
| Plynová prípojka na p.č. 189/1 | 117,59 |
| Spevnené plochy na p.č. 189/1 | 16,50 |
| **Spolu stavby** | **27 054,83** |
| **Pozemky** |  |
|  pozemok v ZÚO - parc. č. 189/1 (664 m2) | 3 333,28 |
|  pozemok v ZÚO - parc. č. 189/4 (126 m2) | 632,52 |
|  pozemok v ZÚO - parc. č. 189/5 (18 m2) | 90,36 |
|  pozemok v ZÚO - parc. č. 189/6 (23 m2) | 115,46 |
|  pozemok v ZÚO - parc. č. 189/7 (34 m2) | 170,68 |
|  zrastený pozemok mimo ZÚO - parc. č. 1777 (706 m2) | 1 814,42 |
| **Spolu pozemky (1 571,00 m2)** | **6 156,72** |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **33 211,55** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **33 200,00** |

**Slovom: Tridsaťtritisícdvesto Eur**

V Bratislave, dňa 1.10.2018 Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 03.09.2018 - 1 strana,

- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - 1 strana,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 468 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 26.09.2018 (aktualizácia dňa 25.09.2018), okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce - 2 strany,

- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 1067 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 26.09.2018 (aktualizácia dňa 25.09.2018), okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce - 1 strana,

- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 189/1, 189/4, 189/5, 189/6, 189/7 a 1777 - vytvorená dňa 25.09.2018 cez katastrálny portál, okres Levice, obec Šarovce, katastrálne územie Veľké Šarovce - 1 strana,

- Potvrdenie o veku a rekonštrukciách stavieb, vydala obec Šarovce dňa 10.09.2012 pod č. 23-2012 - 1 strana,

- Grafický nákres ohodnocovaných stavieb pre účely ohodnocovania - 1 strana,

- Fotodokumentácia - 1 strana,

Spolu: 9 strán

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

 Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

 Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 56/2018.

 Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.