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 12.09.2018, sp.zn. DDBA 012/2018

**ZNALECKÝ POSUDOK**

**č. 58/2018**

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty Rodinného domu súpisné číslo 221 na pozemku parcelné číslo 835/17, pozemkov parcelné číslo 835/9 a 835/17, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Siladice, obec Siladice, okres Hlohovec, vedených na LV č. 45.

Počet strán (z toho príloh): 36 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 15.10.2018

## 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 221 na pozemku parcelné číslo 835/17, pozemkov parcelné číslo 835/9 a 835/17, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Siladice, obec Siladice, okres Hlohovec, vedených na LV č. 45.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

09.10.2018.

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

09.10.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 12.09.2018 - príloha č. 1,

- Výzvy na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia,

- Znalecký posudok číslo 027/2013, vypracoval dňa 22.03.2013 znalec Ing. Róbert Golutz - doručený originál pre účel prevzatia potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- Poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.10.2018,

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 45, vyhotovený dňa 18.09.2018, okres Hlohovec, obec Siladice, katastrálne územie Siladice, objednávka K1 1610/2018 - e-mailom doručená xerokópia originálu - príloha č. 2,

- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 835/9 a 835/17, Vektorová mapa, KÚ Siladice, číslo zákazky K1 1610/2018, vyhotovená dňa 18.09.2018 - e-mailom doručená xerokópia originálu - príloha č. 3,

- Užívacie povolenie, vydal odbor výstavby a ÚP Okresného národného výboru v Trnave dňa20.10.1976 pod značkou Výst. 9582/74 - prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 027/2013 - príloha č. 4,

- Grafické nákresy podlaží ohodnocovaného rodinného domu pre účely ohodnocovania – prevzaté z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 027/2013 - príloha č. 5,

- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

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:

Žiadne.

## 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 porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované originálom Výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z Listu vlastníctva č. 45, vyhotoveného dňa 18.09.2018, okres Hlohovec, obec Siladice, katastrálne územie Siladice - ktorý tvorí prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 09.10.2018. Obhliadky sa zúčastnili vlastníci ohodnocovaných nehnuteľností pán Viliam Synak a manželka Mária Synaková, rodená Blažeková.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ posudku poskytol znalcovi pre účely prevzatia potrebných údajov a príloh originál Znaleckého posudku číslo 027/2013, ktorý vypracoval dňa 22.03.2013 znalec Ing. Róbert Golutz, z ktorého príloh boli prevzaté užívacie povolenie a grafické nákresy pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

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:

- záhrady, parcelné číslo 835/9,

- zastavané plochy a nádvoria, parcelné číslo 835/17,

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 221 na pozemku parcelné číslo 835/17,

Drobné stavby:

- hospodárska stavba bez súpisného čísla na pozemku parcelné číslo 835/17,

Ploty:

- brána od ulice na p.č. 835/17,

- plot murovaný na p.č. 835/17,

- oplotenie záhrady na p.č. 835/9,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka na p.č. 835/17,

- vodomerná šachta na p.č. 835/17,

- kanalizácia do ČOV na p.č. 835/17,

- ČOV na p.č. 835/17,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené plochy na p.č. 835/17,

- vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17,

- vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17.

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. 221 na p.č. 835/17

**POPIS STAVBY**

Rodinný dom súpisné číslo 221 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 835/17 v obci Siladice, je samostatne stojaci, čiastočne podpivničený, má jedno nadzemné podlažia a obytné podkrovie. V dome sú vybudované dve bytové jednotky s príslušenstvom. Pôvodná stavba je z roku 1976, podkrovie bolo zobytnené v dvoch etapách, v roku 2003 a v roku 2008, kedy bola zrekonštruovaná strecha s osadením tepelnej izolácie a novej krytiny, vymenené boli vstupné dvere, okná a podlahy, zrealizované bolo nové ústredné kúrenie.

Dom je napojený vodu, elektro, plyn, vodovodná prípojka z obecného vodovodu je vedená cez vodomernú šachtu, elektrická prípojka je vzdušná, regulátor a plynomer sú inštalované v murovanej skrinke pred domom, odkanalizovanie je cez vlastnú čistiareň odpadových vôd.

Základy tvoria betónové pásy s vodorovnou izoláciou, obvodové steny sú murované klasickým spôsobom prevažne z tehlového materiálu, strecha je stanového tvaru s plechovou krytinou RANILA, dažďové žľaby sú z pozinkovaného poplastovaného plechu, vonkajšie omietky sú tenkovrstvové silikátové na kontaktnom zateplení, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, vonkajšie dvere bočné a zadné sú novšie plastové, vnútorné dvere sú prevažne drevené dyhované, okná sú plastové s hliníkovými interiérovými žalúziami, podlahy v obytných miestnostiach sú z laminátových plávajúcich veľkoplošných parkiet, inde je prevažne keramická dlažba, vykurovanie je ústredné, teplovodné plynovým kotlom typ Protherm, umiestneným v podzemnej časti, vykurovacie telesá sú oceľové radiátory typ Korad s termoregulačnými ventilmi, príprava teplej úžitkovej vody je elektrickým zásobníkovým ohrievačom typ Tatramat, umiestneným v podzemnom podlaží, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická.

Podzemné podlažie dispozične pozostáva z kotolne, skladu a betónových schodov.

Prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo 4 izieb, kuchyne, kúpeľne s WC, chodby, zadného zádveria, schodiska do podzemného podlažia a obytného podkrovia. V kuchyni je dvojdielna kútová linka s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a nástennou pákovou batériou, časti stien medzi pracovnými doskami a nástennými skrinkami sú obložené keramickým obkladom, v kúpeľni je samostatný sprchovací kút s obmurovanou a keramickým obkladom obloženou plastovou vaničkou, keramické umývadlo a splachovací záchod s podstropnou splachovacou nádržkou, vodovodné batérie sú pákové, steny sú čiastočne obložené keramickým obkladom, podhľad stropu je z celoplošného sadrokartónu s bodovými svetlami, vetranie je podstropným okienkom, doplnkové kúrenie elektrickým infražiaričom, čiastočne točité schodisko do podkrovia má stupne, podstupnice a zábradlie z tvrdého dreva.

Podkrovie dispozične pozostáva z 3 izieb, schodiska s chodbou, kuchyne a kúpeľne s WC, okná sú strešné drevené výklopné, dvere drevené dyhované a prevažne hladké, v kuchyni je dvojdielna linka s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a stojánkovou pákovou batériou a zabudovanou sklokeramickou varnou doskou, časť steny medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami je obložená keramickým obkladom, v kúpeľni je obmurovaná a keramickým obkladom obložená kútová plastová tvarovaná vaňa, keramické umývadlo v toaletnej skrinke a kombizáchod, vodovodné batérie sú pákové, steny sú čiastočne obložené keramickým obkladom, vetranie je strešným oknom, v chodbe je inštalovaná klimatizácia. Rodinný dom je v dobrom technickom stave, opotrebovanie je primerané jeho veku.

Hospodársky objekt je postavený na pozemku parcelné číslo 835/17, stavba je prízemná murovaná, využívaná prevažne na skladovanie, dispozične pozostáva z jednej miestnosti, základy tvoria betónové pásy s podmurovkou, steny sú murované, prestrešenie je jednoduché drevenými trámami bez podhľadu, krytina je z vlnitého sklolaminátu, klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu, vonkajšie omietky sú silikátové, vnútorné vápenné hladké, podlaha je z betónovej mazaniny, dvere sú drevené v oceľovej zárubni, okno je drevené zdvojené, zavedená je svetelná elektroinštalácia.

Vstupná brána od ulice je novšia z kovovej konštrukcie s výplňou z ťahaného plechu, bočný plot je murovaný, plot v záhrade je zo strojového pletiva medzi zabetónovanými stĺpikmi. Vonkajšie schody z bočnej a zadnej strany domu sú železobetónové s povrchom z keramickej dlažby.

**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. PP | 1976 | 1,2\*(4,28\*8,32+4,28\*2,56) | 55,88 | 120/55,88=2,147 |
| 1. NP | 1976 | 10,16\*11,75 | 119,38 | 120/119,38=1,005 |
| 1. Podkrovie | 1976 | 0 | 0 |  |
| 1. Podkrovie | 2003 | 1,2\*(4,51\*2,56+7,15\*1,14-0,45\*0,39+4,75\*3,73+3,12\*4,69+2,1\*3,11) | 70,08 |  |
| 1. Podkrovie | 2008 | 1,2\*(3,41\*2,11+1,41\*1,14-0,58\*0,52+0,83\*1,25+2,15\*3,15) | 19,57 |  |
| Spolu 1. Podkrovie |  |  | 89,65 | 120/89,65=1,339 |

**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** |  |
|  | 4.3 z monolitického betónu | 1250 |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| **7** | **Stropy** |  |
|  | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.3 z hliníkového plechu | 25 |
| **14** | **Fasádne omietky** |  |
|  | 14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2 | 120 |
| **16** | **Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice** |  |
|  | 16.6 cementový poter | 180 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **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 centrálneho zdroja | 55 |
|  | **Spolu** | **4575** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

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

**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.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.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 |
| **8** | **Krovy** |  |
|  | 8.2 väznicové valbové, stanové | 625 |
| **10** | **Krytiny strechy na krove** |  |
|  | 10.1.b plechové z hliníka | 710 |
| **12** | **Klampiarske konštrukcie strechy** |  |
|  | 12.3 z plastov žľaby a zvody | 200 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.3 z hliníkového plechu | 25 |
| **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** |  |
|  | 16.3 tvrdé drevo, červený smrek | 200 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |
|  | 19.3 kovové | 300 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **24** | **Ústredné vykurovanie** |  |
|  | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| **25** | **Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)** |  |
|  | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| **26** | **Domáci telefón (rozvod pod omietkou)** |  |
|  | - vyskytujúca sa položka | 80 |
| **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 centrálneho zdroja | 55 |
| **31** | **Inštalácia plynu** |  |
|  | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
|  | **Spolu** | **8235** |

**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.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc…) (1 ks) | 335 |
| **36** | **Vybavenie kuchyne alebo práčovne** |  |
|  | 36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks) | 200 |
|  | 36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks) | 150 |
|  | 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) (4.1 bm) | 226 |
| **37** | **Vnútorné vybavenie** |  |
|  | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
|  | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | 75 |
| **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 |
|  | 40.5 samostatnej sprchy (1 ks) | 20 |
|  | 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** | **1655** |

**1. PODKROVIE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Bod** | **Položka** | **Hodnota** |
| **5** | **Deliace konštrukcie** |  |
|  | 5.2 sadrokartónové | 240 |
| **6** | **Vnútorné omietky** |  |
|  | 6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné) | 625 |
| **13** | **Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)** |  |
|  | 13.3 z hliníkového plechu | 25 |
| **17** | **Dvere** |  |
|  | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 |
| **18** | **Okná** |  |
|  | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| **19** | **Okenné žalúzie** |  |
|  | 19.3 kovové | 300 |
| **22** | **Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)** |  |
|  | 22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| **23** | **Dlažby a podlahy ost. miestností** |  |
|  | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| **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 centrálneho zdroja | 55 |
|  | **Spolu** | **3185** |

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **33** | **Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika** |  |
|  | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks) | 20 |
| **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) (5.5 bm) | 303 |
| **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 |
| **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 |
| **-** | **Konštrukcie naviac** |  |
|  | klimatizácia (1 ks) | 129 |
|  | **Spolu** | **882** |

**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 | (4575 + 0 \* 2,147)/30,1260 | 151,86 |
| 1. NP | (8235 + 1655 \* 1,005)/30,1260 | 328,56 |
| 1. Podkrovie | (3185 + 882 \* 1,339)/30,1260 | 144,92 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. PP | 1976 | 42 | 58 | 100 | 42,00 | 58,00 |
| 1. NP | 1976 | 42 | 58 | 100 | 42,00 | 58,00 |
| 1. Podkrovie | 1976 | 42 | 58 | 100 | 42,00 | 58,00 |
| 1. Podkrovie - prístavba | 2003 | 15 | 58 | 73 | 20,55 | 79,45 |
| 1. Podkrovie - prístavba | 2008 | 10 | 58 | 68 | 14,71 | 85,29 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| **1. PP z roku 1976** |  |  |
| Východisková hodnota | 151,86 €/m2\*55,88 m2\*2,458\*0,95 | 19 815,51 |
| Technická hodnota | 58,00% z 19 815,51 | 11 493,00 |
| **1. NP z roku 1976** |  |  |
| Východisková hodnota | 328,56 €/m2\*119,38 m2\*2,458\*0,95 | 91 590,78 |
| Technická hodnota | 58,00% z 91 590,78 | 53 122,65 |
| **1. Podkrovie z roku 1976** |  |  |
| Východisková hodnota | 144,92 €/m2\*0,00 m2\*2,458\*0,95 | 0,00 |
| Technická hodnota | 58,00% z 0,00 | 0,00 |
| **1. Podkrovie - prístavba z roku 2003** |  |  |
| Východisková hodnota | 144,92 €/m2\*70,08 m2\*2,458\*0,95 | 23 715,26 |
| Technická hodnota | 79,45% z 23 715,26 | 18 841,77 |
| **1. Podkrovie - prístavba z roku 2008** |  |  |
| Východisková hodnota | 144,92 €/m2\*19,57 m2\*2,458\*0,95 | 6 622,54 |
| Technická hodnota | 85,29% z 6 622,54 | 5 648,36 |

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| 1. podzemné podlažie | 19 815,51 | 11 493,00 |
| 1. nadzemné podlažie | 91 590,78 | 53 122,65 |
| 1. podkrovné podlažie | 30 337,80 | 24 490,13 |
| **Spolu** | **141 744,09** | **89 105,78** |

#### 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

##### 2.2.1 Hospodárska stavba bez s.č. na p.č. 835/17

**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 | 1998 | 3,29+4,37 | 7,66 | 18/7,66=2,350 |

**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** |  |
|  | 2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná | 925 |
| **3** | **Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)** |  |
|  | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| **4** | **Stropy** |  |
|  | 4.3 trámčekové bez podhľadu | 205 |
| **5** | **Krov** |  |
|  | 5.4 klincované väzníky a ostatné | 540 |
| **6** | **Krytina strechy na krove** |  |
|  | 6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka | 310 |
| **8** | **Klampiarske konštrukcie** |  |
|  | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| **9** | **Vonkajšia úprava povrchov** |  |
|  | 9.1 brizolit | 480 |
| **10** | **Vnútorná úprava povrchov** |  |
|  | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| **12** | **Dvere** |  |
|  | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| **13** | **Okná** |  |
|  | 13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením | 80 |
| **14** | **Podlahy** |  |
|  | 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba | 145 |
| **18** | **Elektroinštalácia** |  |
|  | 18.4 len svetelná - poistky | 190 |
|  | **Spolu** | **4570** |

**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 | (4570 + 0 \* 2,350)/30,1260 | 151,70 |

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Podlažie** | **Začiatok užívania** | **V [rok]** | **T [rok]** | **Z [rok]** | **O [%]** | **TS [%]** |
| 1. NP | 1998 | 20 | 60 | 80 | 25,00 | 75,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 151,70 €/m2\*7,66 m2\*2,458\*0,95 | 2 713,44 |
| Technická hodnota | 75,00% z 2 713,44 | 2 035,08 |

##### 2.2.2 Brána od ulice na p.č. 835/17

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Pol. č.** | **Popis** | **Počet MJ** | **Body / MJ** | **Rozpočtový ukazovateľ** |
| **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 |

**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 [%]** |
| Brána od ulice na p.č. 835/17 | 2015 | 3 | 57 | 60 | 5,00 | 95,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (1ks \* 249,12 €/ks + 1ks \* 129,12 €/ks) \* 2,458 \* 0,95 | 883,23 |
| Technická hodnota | 95,00 % z 883,23 € | 839,07 |

##### 2.2.3 Plot murovaný na p.č. 835/17

**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 | 4,75m | 700 | 23,24 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **23,24 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic | 12,35m2 | 755 | 25,06 €/m |

**Dĺžka plotu:**  4,75 m**Pohľadová plocha výplne:**  4,75\*2,6 = 12,35 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 murovaný na p.č. 835/17 | 1998 | 20 | 40 | 60 | 33,33 | 66,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (4,75m \* 23,24 €/m + 12,35m2 \* 25,06 €/m2) \* 2,458 \* 0,95 | 980,46 |
| Technická hodnota | 66,67 % z 980,46 € | 653,67 |

##### 2.2.4 Oplotenie záhrady na p.č. 835/9

**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:** |  |  |  |
|  | okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených | 34,00m | 170 | 5,64 €/m |
|  | **Spolu:** |  |  | **5,64 €/m** |
| **3.** | **Výplň plotu:** |  |  |  |
|  | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 54,40m2 | 380 | 12,61 €/m |

**Dĺžka plotu:**  34 m**Pohľadová plocha výplne:**  34\*1,6 = 54,40 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 [%]** |
| Oplotenie záhrady na p.č. 835/9 | 1988 | 30 | 20 | 50 | 60,00 | 40,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | (34,00m \* 5,64 €/m + 54,40m2 \* 12,61 €/m2) \* 2,458 \* 0,95 | 2 049,62 |
| Technická hodnota | 40,00 % z 2 049,62 € | 819,85 |

##### 2.2.5 Vodovodná prípojka na p.č. 835/17

**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:**  12 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. 835/17 | 1976 | 42 | 18 | 60 | 70,00 | 30,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 12 bm \* 59,09 €/bm \* 2,458 \* 0,95 | 1 655,77 |
| Technická hodnota | 30,00 % z 1 655,77 € | 496,73 |

2.2.6 Vodomerná šachta na p.č. 835/17

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP**Počet merných jednotiek:**  1,5\*1,3\*2 = 3,9 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 [%]** |
| Vodomerná šachta na p.č. 835/17 | 1976 | 42 | 18 | 60 | 70,00 | 30,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3,9 m3 OP \* 254,27 €/m3 OP \* 2,458 \* 0,95 | 2 315,61 |
| Technická hodnota | 30,00 % z 2 315,61 € | 694,68 |

##### 2.2.7 Kanalizácia do ČOV na p.č. 835/172013

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové**Položka:** 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  530/30,1260 = 17,59 €/bm**Počet merných jednotiek:**  3 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 ČOV na p.č. 835/172013 | 2009 | 9 | 51 | 60 | 15,00 | 85,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 3 bm \* 17,59 €/bm \* 2,458 \* 0,95 | 123,22 |
| Technická hodnota | 85,00 % z 123,22 € | 104,74 |

##### 2.2.8 ČOV na p.č. 835/17

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie**Bod:** 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  43640/30,1260 = 1448,58 €/Ks**Počet merných jednotiek:**  1 Ks**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 [%]** |
| ČOV na p.č. 835/17 | 2009 | 9 | 51 | 60 | 15,00 | 85,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 1 Ks \* 1448,58 €/Ks \* 2,458 \* 0,95 | 3 382,58 |
| Technická hodnota | 85,00 % z 3 382,58 € | 2 875,19 |

##### 2.2.9 Elektrická prípojka

**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.e) káblová prípojka vzdušná Al 4\*25 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  320/30,1260 = 10,62 €/bm**Počet káblov:**  1**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:**  6,37 €/bm**Počet merných jednotiek:**  8 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 | 1976 | 42 | 18 | 60 | 70,00 | 30,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 8 bm \* (10,62 €/bm + 0 \* 6,37 €/bm) \* 2,458 \* 0,95 | 198,39 |
| Technická hodnota | 30,00 % z 198,39 € | 59,52 |

##### 2.2.10 Plynová prípojka

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  425/30,1260 = 14,11 €/bm**Počet merných jednotiek:**  6 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 | 1998 | 20 | 40 | 60 | 33,33 | 66,67 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 6 bm \* 14,11 €/bm \* 2,458 \* 0,95 | 197,69 |
| Technická hodnota | 66,67 % z 197,69 € | 131,80 |

2.2.11 Spevnené plochy na p.č. 835/17

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým**Položka:** 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  220/30,1260 = 7,30 €/m2 ZP**Počet merných jednotiek:**  5,5\*4,3+3\*10+8\*14,6 = 170,45 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. 835/17 | 2015 | 3 | 57 | 60 | 5,00 | 95,00 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 170,45 m2 ZP \* 7,3 €/m2 ZP \* 2,458 \* 0,95 | 2 905,53 |
| Technická hodnota | 95,00 % z 2 905,53 € | 2 760,25 |

##### 2.2.12 Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody **Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:** 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  760/30,1260 = 25,23 €/bm stupňa**Počet merných jednotiek:**  7\*1 bm stupňa**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 [%]** |
| Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17 | 1976 | 42 | 38 | 80 | 52,50 | 47,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 7 bm stupňa \* 25,23 €/bm stupňa \* 2,458 \* 0,95 | 412,40 |
| Technická hodnota | 47,50 % z 412,40 € | 195,89 |

##### 2.2.13 Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody **Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:** 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  760/30,1260 = 25,23 €/bm stupňa**Počet merných jednotiek:**  5\*0,9 = 4,5 bm stupňa**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 [%]** |
| Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17 | 1976 | 42 | 38 | 80 | 52,50 | 47,50 |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota [€]** |
| Východisková hodnota | 4,5 bm stupňa \* 25,23 €/bm stupňa \* 2,458 \* 0,95 | 265,12 |
| Technická hodnota | 47,50 % z 265,12 € | 125,93 |

#### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Východisková hodnota [€]** | **Technická hodnota [€]** |
| RD s.č. 221 na p.č. 835/17 | 141 744,09 | 89 105,78 |
| Hospodárska stavba bez s.č. na p.č. 835/17 | 2 713,44 | 2 035,08 |
| Brána od ulice na p.č. 835/17 | 883,23 | 839,07 |
| Plot murovaný na p.č. 835/17 | 980,46 | 653,67 |
| Oplotenie záhrady na p.č. 835/9 | 2 049,62 | 819,85 |
| Vodovodná prípojka na p.č. 835/17 | 1 655,77 | 496,73 |
| Vodomerná šachta na p.č. 835/17 | 2 315,61 | 694,68 |
| Kanalizácia do ČOV na p.č. 835/172013 | 123,22 | 104,74 |
| ČOV na p.č. 835/17 | 3 382,58 | 2 875,19 |
| Elektrická prípojka | 198,39 | 59,52 |
| Plynová prípojka | 197,69 | 131,80 |
| Spevnené plochy na p.č. 835/17 | 2 905,53 | 2 760,25 |
| Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17 | 412,40 | 195,89 |
| Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17 | 265,12 | 125,93 |
| **Celkom:** | **159 827,15** | **100 898,18** |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom súpisné číslo 221 sa nachádza v zastavanom území obce Siladice, v rovnomennom katastrálnom území. Obec Siladice je vzdialená komunikáciami cca 15 km juhojuhozápadne od centra okresného mesta Hlohovec. Dom je umiestnený v úplne okrajovej severozápadnej časti obce. V obci je základná škola, materská škola, predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvo, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka. V blízkosti sú rodinné domy. 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 221 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P 108/2018, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. V 995/13 predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., na pozemky parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom s.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 89/18.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 221 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava (IČO: 31 335 004) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok vklad č. V 995/13 zo dňa 02.07.2013, zriadené na pozemky parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom s.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 89/13;

Záložné právo v prospech Prvej stavebnej sporiteľne, a.s., Bratislava (IČO: 31 335 004) podľa Zmluvy o zriadení záložného práva na nehnuteľný majetok vklad č. V 814/14 zo dňa 09.05.2014, zriadené na pozemky parc.č. 835/9, 835/17 a rodinný dom s.č. 221 na parc.č. 835/17 - č.z. 46/14.

#### 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. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,45.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:**  0,45

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trieda** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900) | 1,350 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,900 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,450 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,248 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405) | 0,045 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Číslo** | **Popis/Zdôvodnenie** | **Trieda** | **kPDI** | **Váha** **vI** | **Výsledok kPDI\*vI** |
| **1** | **Trh s nehnuteľnosťami** |  |  |  |  |
|  | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,248 | 13 | 3,22 |
| **2** | **Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** |  |  |  |  |
|  | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce | III. | 0,450 | 30 | 13,50 |
| **3** | **Súčasný technický stav nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,900 | 8 | 7,20 |
| **4** | **Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,350 | 7 | 9,45 |
| **5** | **Príslušenstvo nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,450 | 6 | 2,70 |
| **6** | **Typ nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. | I. | 1,350 | 10 | 13,50 |
| **7** | **Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** |  |  |  |  |
|  | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 0,900 | 9 | 8,10 |
| **8** | **Skladba obyvateľstva v mieste stavby** |  |  |  |  |
|  | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| **9** | **Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** |  |  |  |  |
|  | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,450 | 5 | 2,25 |
| **10** | **Konfigurácia terénu** |  |  |  |  |
|  | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,350 | 6 | 8,10 |
| **11** | **Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** |  |  |  |  |
|  | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,450 | 7 | 3,15 |
| **12** | **Doprava v okolí nehnuteľnosti** |  |  |  |  |
|  | železnica a autobus | III. | 0,450 | 7 | 3,15 |
| **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. | 0,248 | 10 | 2,48 |
| **14** | **Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod. | II. | 0,900 | 8 | 7,20 |
| **15** | **Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** |  |  |  |  |
|  | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | I. | 1,350 | 9 | 12,15 |
| **16** | **Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** |  |  |  |  |
|  | bez zmeny | III. | 0,450 | 8 | 3,60 |
| **17** | **Možnosti ďalšieho rozšírenia** |  |  |  |  |
|  | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,045 | 7 | 0,32 |
| **18** | **Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** |  |  |  |  |
|  | nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,045 | 4 | 0,18 |
| **19** | **Názor znalca** |  |  |  |  |
|  | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,450 | 20 | 9,00 |
|  | **Spolu** |  |  | **180** | **114,65** |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 114,65/ 180 | 0,637 |
| Všeobecná hodnota | VŠHS = TH \* kPD = 100 898,18 € \* 0,637 | **64 272,14 €** |

#### 3.2 POZEMKY

##### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

**POPIS**

Pozemok parcelné číslo 835/9 je zaradený v katastri nehnuteľností ako záhrady. Pozemok parcelné číslo 835/17 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavané plochy a nádvoria. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Siladice v rovnomennom katastrálnom území. Obec Siladice má podľa údaju z internetovej stránky cca 663 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

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]** |
| 835/9 | záhrada | 434 | 434,00 | 1/1 | 434,00 |
| 835/17 | zastavané plochy a nádvoria | 366 | 366,00 | 1/1 | 366,00 |
| **Spolu výmera** |  |  |  |  | **800,00** |

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Označenie a názov koeficientu** | **Hodnotenie** | **Hodnota koeficientu** |
| kS koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov | 0,90 |
| kV koeficient intenzity využitia | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením | 1,05 |
| kD koeficient dopravných vzťahov | 3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy | 0,90 |
| kF koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| kI koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| kZ koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 3,00 |
| kR koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa | 1,00 |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Hodnota** |
| Koeficient polohovej diferenciácie | kPD = 0,90 \* 1,05 \* 0,90 \* 1,30 \* 1,30 \* 3,00 \* 1,00 | 4,3120 |
| Jednotková hodnota pozemku | VŠHMJ = VHMJ \* kPD = 3,32 €/m2 \* 4,3120 | 14,32 €/m2 |
| Všeobecná hodnota pozemku | VŠHPOZ = M \* VŠHMJ = 800,00 m2 \* 14,32 €/m2 | **11 456,00 €** |

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Názov** | **Výpočet** | **Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]** |
| parcela č. 835/9 | 434,00 m2 \* 14,32 €/m2 \* 1 / 1 | 6 214,88 |
| parcela č. 835/17 | 366,00 m2 \* 14,32 €/m2 \* 1 / 1 | 5 241,12 |
| **Spolu** |  | **11 456,00** |

## 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. 221 na p.č. 835/17 | 56 760,38 |
| Hospodárska stavba bez s.č. na p.č. 835/17 | 1 296,35 |
| Brána od ulice na p.č. 835/17 | 534,49 |
| Plot murovaný na p.č. 835/17 | 416,39 |
| Oplotenie záhrady na p.č. 835/9 | 522,24 |
| Vodovodná prípojka na p.č. 835/17 | 316,42 |
| Vodomerná šachta na p.č. 835/17 | 442,51 |
| Kanalizácia do ČOV na p.č. 835/172013 | 66,72 |
| ČOV na p.č. 835/17 | 1 831,50 |
| Elektrická prípojka | 37,91 |
| Plynová prípojka | 83,96 |
| Spevnené plochy na p.č. 835/17 | 1 758,28 |
| Vonkajšie schody bočné na p.č. 835/17 | 124,78 |
| Vonkajšie schody zadné na p.č. 835/17 | 80,22 |
| **Spolu stavby** | **64 272,14** |
| **Pozemky** |  |
| pozemok - parc. č. 835/9 (434 m2) | 6 214,88 |
| pozemok - parc. č. 835/17 (366 m2) | 5 241,12 |
| **Spolu pozemky (800,00 m2)** | **11 456,00** |
| **Všeobecná hodnota celkom** | **75 728,14** |
| **Všeobecná hodnota zaokrúhlene** | **75 700,00** |

**Slovom: Sedemdesiatpäťtisícsedemsto Eur**

V Bratislave, dňa 15.10.2018 Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 12.09.2018 - 1 strana,

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z Listu vlastníctva č. 45, vyhotovený dňa 18.09.2018, okres Hlohovec, obec Siladice, katastrálne územie Siladice, objednávka K1 1610/2018 - 2 strany,

- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu číslo 835/9 a 835/17, Vektorová mapa, KÚ Siladice, číslo zákazky K1 1610/2018, vyhotovená dňa 18.09.2018 - 1 strana,

- Užívacie povolenie, vydal odbor výstavby a ÚP Okresného národného výboru v Trnave dňa20.10.1976 pod značkou Výst. 9582/74 - 1 strana,

- Grafické nákresy podlaží ohodnocovaného rodinného domu pre účely ohodnocovania – 3 strany,

- 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 58/2018.

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