

Meno, adresa znalca:

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica
Č. tel.: 0908 773 888, 0903 340 292, 048/4145212

Zadávatel':

ProAuctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica, IČO 45408441

Číslo spisu /objednávky/:

Objednávka zo dňa 07.01.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 4/2015

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu na parc.č. 703/15 v k.ú. Lietavská Svinná, obec Lietavská Svinná-Babkov, okres Žilina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 703/10, 703/14, 703/15, 703/18 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 k pozemku parc.č. 703/8.

Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

Počet strán posudku /z toho príloh/: 54 /z toho 32 strán príloh/

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Banskej Bystrici dňa 29.01.2015

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu na parc.č. 703/15 v k.ú. Lietavská Svinná, obec Lietavská Svinná-Babkov, okres Žilina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 703/10, 703/14, 703/15, 703/18 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 k pozemku parc.č. 703/8.

1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľnosti.

1.3 Dátum vyžiadania posudku: 07.01.2015

1.4 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 26.01.2015

1.5 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 29.01.2015

1.6 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.6.1 Dodané zadávateľom :

- Závazná objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 07.01.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 945, k.ú. Lietavská Svinná - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 09.01.2015.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1007, k.ú. Lietavská Svinná - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 10.01.2015.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Lietavská Svinná - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 09.01.2015.
- Geometrický plán č.116-2003 na zameranie rozostavanej stavby vypracovaný Štefanom Šálkom, Osloboditeľov 129/7, Rajecké Teplice zo dňa 07.11.2003 - originál.
- Územné rozhodnutie k.č. 2003/C-3756/Kk-/HL/ vydané Obcou Lietavská Svinná-Babkov zo dňa 14.05.2003 - originál.
- Projektová dokumentácia rodinného domu.

1.6.2 Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 12.70 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

1.7 Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.

1.8 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

1.9 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Výber použitej metódy:

Príloha č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že táto metóda je v danom prípade najobjektívnejšia. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 945, k.ú. Lietavská Svinná

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 703/10, trvalé trávne porasty o výmere 1129 m²

parc.č. 703/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 27 m²

parc.č. 703/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²

parc.č. 703/18, zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m²

Stavby

rozostavaný rodinný dom na parc.č. 703/15

B. Vlastníci:

- Martin Pecko rod. Pecko, Dobšinského 1599/21, Žilina, PSČ 010 08, SR, dát.nar. 31.07.1974, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Stanislava Pecková rod. Kitašová, Dobšinského 1599/21, Žilina, PSČ 010 08, SR, dát.nar. 19.06.1975, v spoluvlastníckom podiele 1/2

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 1007, k.ú. Lietavská Svinná

A: Majetková podstata:

Pozemky

parc.č. 703/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 175 m²

B. Vlastníci:

- Martin Pecko rod. Pecko, Dobšinského 1599/21, Žilina, PSČ 010 08, SR, dát.nar. 31.07.1974, v spoluvlastníckom podiele 1/4
- Stanislava Pecková rod. Kitašová, Dobšinského 1599/21, Žilina, PSČ 010 08, SR, dát.nar. 19.06.1975, v spoluvlastníckom podiele 1/4

C. Ťarchy:

Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestne šetrenie, obhliadka predmetu posúdenia a fotodokumentácia stavby rodinného domu boli vykonané dňa 26.01.2015 za účasti spoluvlastníkov nehnuteľnosti.

d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená technická dokumentácia rodinného domu, ktorá je v súlade so zisteným skutkovým stavom, doplňujúce údaje potrebné pre vypracovanie tohto posudku boli zistené pri miestnom šetrení. Hodnotený rodinný dom je na liste vlastníctva zapísaný ako rozostavaná stavba, zatiaľ nebol skolaudovaný, výstavba domu bola začatá podľa predložených podkladov v roku 2003, podľa výpovedí spoluvlastníkov je dom obývaný od roku 2005, k tomuto roku stanovujem aj vek stavby pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou.

e/ Údaje katastra nehnuteľností :

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Hodnotené nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na listoch vlastníctva č. 945 a 1007 vedených Katastrálnym odborom Okresného úradu Žilina pre k.ú. Lietavská Svinná, ako aj geometricky v katastrálnej mape.

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

Pozemky

- parc.č. 703/10, trvalé trávne porasty o výmere 1129 m²
- parc.č. 703/14, zastavané plochy a nádvoria o výmere 27 m²
- parc.č. 703/15, zastavané plochy a nádvoria o výmere 196 m²
- parc.č. 703/18, zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m²
- spoluvlastnícky podiel 1/2 k parc.č. 703/8, zastavané plochy a nádvoria o výmere 175 m²

Stavby

rozostavaný rodinný dom na parc.č. 703/15

plot uličný na parc.č. 703/10

prípojka vody na parc.č. 703/10

vodomerná šachta na parc.č. 703/10

kanalizačná prípojka na parc.č. 703/10

čistiareň odpadových vôd na parc.č. 703/10

elektrická NN prípojka na parc.č. 703/10

prípojka plynu na parc.č. 703/10

spevnené plochy na parc.č. 703/18

spevnené plochy na parc.č. 703/14

oporné múry na parc.č. 703/14

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

Nie sú žiadne.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parc.č. 703/15

POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, JKSO 803.6, ktorý má jedno čiastočné podzemné a jedno nadzemné podlažie. Podľa predložených podkladov bol rodinný dom postavený v rokoch 2003 - 2005, kolaudačné rozhodnutie zatiaľ nebolo vydané, preto je dom zatiaľ na liste vlastníctva zapísaný ako rozostavaná stavba, využíva sa však od roku 2005.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, podzemné podlažie je osadené v priemernej hĺbke 1-2 m, vzhľadom k osadeniu domu vo svahovitom teréne je suterén prístupný hlavným vchodom z uličnej strany z úrovne upraveného terénu. Základy domu sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové zvislé konštrukcie sú murované z tehlového muriva v priemernej hrúbke 38 cm, obvodové steny sú dodatočne zateplené izoláciou NOBASIL v hrúbke 40 mm, deliace konštrukcie sú murované. Stropy sú nad suterénom železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad prízemím drevené trámové s rovnými podhl'admi, strešná konštrukcia je sedlového tvaru, krytina z asfaltových šindľov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú silikátové hladké kombinované s drevenými obkladmi, suterénne podlažie je

v pohľadových častiach s kamennými obkladmi fasády, vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. Okná sú drevené zdvojené, dvere drevené plné hladké alebo zasklené dyhované, podlahy v obytných miestnostiach sú z veľkoplošných laminátových parkiet, v ostatných miestnostiach prevláda keramická dlažba. Dom má ústredné podlahové teplovodné vykurovanie, zdrojom je plynový kotol umiestnený v suterénnom podlaží, kotol slúži aj na ohrev TÚV. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu a prípojku zemného plynu z verejných sietí, kanalizácia je vedená do vlastnej ČOV.

Dispozične sa v suterénnom podlaží nachádzajú vstupné zádverie, chodba so schodiskom, pracovňa, sklad, kúpeľňa s WC, kotolňa, práčovňa a sauna /posledné dve miestnosti zatiaľ bez vybavenia/. V kúpeľni suterénu je umývadlo a WC, batéria je obyčajná. V prízemí domu sú chodba so schodiskom, štyri izby, z toho obývacia izba je priestorovo spojená s kuchyňou, kúpeľňa s WC, šatník a veľkoplošný balkón z uličnej strany na celú šírku domu. V kuchyni je linka na báze dreva rozvinutej dĺžky 6,80 m s nerezovým drezom, pákovou nerezovou batériou, elektrickou sklokeramickou varnou doskou, digestorom, zabudovanými elektrickou a mikrovlnnou rúrou, za linkou sú keramické obklady stien, v kúpeľni je rohová smaltovaná vaňa s keramickým obkladom, sprchový kút, dve umývadlá a WC, batérie sú nerezové pákové.

Pre výpočet opotrebenia lineárnou metódou stanovujem vek stavby od roku 2005, životnosť nehnuteľnosti vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie a zistený technický stav stanovujem na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	2005	16,90*4,50+5,90*2,31+5,90*0,79/2	92,01	120/92,01=1,304
1. NP	2005	16,90*8,25+5,90*2,30+5,90*0,79/2	155,33	120/155,33=0,773

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
15.	Obklady fasád	
	15.1.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 2/3	170
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	

	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
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	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5940

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	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	680

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	955
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.2.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/2 do 2/3	60
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	40
15.	Obklady fasád	
	15.2.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/2 do 2/3	140
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	110
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
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	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6995

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 pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	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) (6.8 bm)	374
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vŕivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
	Spolu	1424

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5940 + 680 * 1,304) / 30,1260$	226,61
1. NP	$(6995 + 1424 * 0,773) / 30,1260$	268,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2005	10	90	100	10,00	90,00
1. NP	2005	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2005		
Východisková hodnota	$226,61 \text{ €/m}^2 * 92,01 \text{ m}^2 * 2,251 * 0,95$	44 587,51
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 44 587,51$	40 128,76
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	$268,73 \text{ €/m}^2 * 155,33 \text{ m}^2 * 2,251 * 0,95$	89 262,82
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 89 262,82$	80 336,54

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	44 587,51	40 128,76
1. nadzemné podlažie	89 262,82	80 336,54
Spolu	133 850,33	120 465,30

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Plot uličný****ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	26,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	31,20m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 26,00 m
Pohľadová plocha výplne: 26,00*1,20 = 31,20 m²
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(26,00m * 53,98 \text{ €/m} + 31,20m^2 * 14,11 \text{ €/m}^2 + 1ks * 172,11 \text{ €/ks} + 1ks * 55,27 \text{ €/ks}) * 2,251 * 0,95$	4 428,93
Technická hodnota	80,00 % z 4 428,93 €	3 543,14

2.2.2 Prípojka vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,251 * 0,95$	887,24
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 887,24 \text{ €}$	709,79

2.2.3 Vodomerná šachta

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$0,90 * 1,00 * 1,40 = 1,26 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,26 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,251 * 0,95$	685,12
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 685,12 \text{ €}$	548,10

2.2.4 Kanalizačná prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka:	2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$9,00+24,00 = 33 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$33 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,251 * 0,95$	2 002,74
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 2\,002,74 \text{ €}$	1 602,19

2.2.5 Čistiareň odpadových vôd

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	31. Malé čistiarene odpadových vôd vrátane technológie
Bod:	31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)
Kód KS:	2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek:	1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Čistiareň odpadových vôd	2005	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 2,251 * 0,95$	3 097,72
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 3\,097,72 \text{ €}$	2 065,25

2.2.6 Prípojka plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2:	2221 Miestne plynovody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek:	8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * 14,11 €/bm * 2,251 * 0,95	241,39
Technická hodnota	80,00 % z 241,39 €	193,11

2.2.7 Elektrická NN prípojka

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	8,86 €/bm
Počet merných jednotiek:	8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická NN prípojka	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	8 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 2,251 * 0,95	252,68
Technická hodnota	80,00 % z 252,68 €	202,14

2.2.8 Spevnené plochy z betónovej dlažby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$7,00 \times 5,50 = 38,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónovej dlažby	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 2,251 \times 0,95$	1 202,85
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1\,202,85 \text{ €}$	962,28

2.2.9 Spevnené plochy z kamennej dlažby na p.č. 703/18

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka:	8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$11,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z kamennej dlažby na p.č. 703/18	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11 m ² ZP * 24,56 €/m ² ZP * 2,251 * 0,95	577,72
Technická hodnota	80,00 % z 577,72 €	462,18

2.2.10 Oporné múry

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.4. Železobetónové - monolitické
Kód KS: 2ex Jednobytové budovy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1555/30,1260 = 51,62 €/m³ OP
Počet merných jednotiek: 5,50*2,20*0,30+7,00*1,10*0,30 = 5,94 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,251$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry	2005	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5,94 m ³ OP * 51,62 €/m ³ OP * 2,251 * 0,95	655,70
Technická hodnota	80,00 % z 655,70 €	524,56

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc.č. 703/15	133 850,33	120 465,30
Plot uličný	4 428,93	3 543,14
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	887,24	709,79
Vodomerná šachta	685,12	548,10
Kanalizačná prípojka	2 002,74	1 602,19
Čistiareň odpadových vôd	3 097,72	2 065,25
Prípojka plynu	241,39	193,11
Elektrická NN prípojka	252,68	202,14
Spevnené plochy z betónovej dlažby	1 202,85	962,28
Spevnené plochy z kamennej dlažby na p.č. 703/18	577,72	462,18
Oporné múry	655,70	524,56
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 603,16	7 269,60

Celkom:	147 882,42	131 278,04
---------	------------	------------

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obci Lietavská Svinná-Babkov, okres Žilina, konkrétne v severnej okrajovej obytnej časti mesta s názvom Dolina do Patúcha. Obec Lietavská Svinná-Babkov má cca 1680 obyvateľov a leží asi 12 km juhozápadne od krajského mesta Žilina, smerom na Rajec. V danom mieste sa nachádza prevažne individuálna bytová výstavba, z inžinierskych sietí je dom napojený na vodovod, rozvod elektrickej energie a prípojku zemného plynu z verejných rozvodov, kanalizácia je zaústená do vlastnej ČOV a do miestneho potoka, dom je prístupný po verejnej cestnej komunikácii. V okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt a ponuka v rovnováhe, najmä s prihliadnutím na charakter domu a kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce polohe nehnuteľnosti, t.j. s nezamestnanosťou do 10%. Vzhľadom na pomer všeobecnej hodnoty k hodnote technickej dosahovaný pri predajoch obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom na parc.č. 703/15 v k.ú. Lietavská Svinná je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné práva sú špecifikované v priloženom liste vlastníctva. Dom je stavebne dokončený, zatiaľ nebol skolaudovaný.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
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				
	nehnutel'nosť 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				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
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, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,98
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,248	7	1,74
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutel'nosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	121,74

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 121,74 / 180$	0,676
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 131\,278,04 \text{ €} * 0,676$	88 743,96 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
703/10	trvalý tráv. porast	1129	1129,00	1/1	1129,00
703/14	zastavané plochy a nádvoria	27	27,00	1/1	27,00
703/15	zastavané plochy a nádvoria	196	196,00	1/1	196,00
703/18	zastavané plochy a nádvoria	11	11,00	1/1	11,00
703/8	zastavané plochy a nádvoria	175	175,00	1/2	87,50
Spolu výmera			1 538,00		1 450,50

Obec:

Lietavská Svinná - Babkov

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,1271
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 1,1271$	23,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\,538,00 \text{ m}^2 * 23,95 \text{ €/m}^2$	36 835,10 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcels č. 703/10	27 039,55	1/1	27 039,55
parcels č. 703/14	646,65	1/1	646,65
parcels č. 703/15	4 694,20	1/1	4 694,20
parcels č. 703/18	263,45	1/1	263,45
parcels č. 703/8	4 191,25	1/2	2 095,63
Spolu	36 835,10		34 739,48

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu na parc.č. 703/15 v k.ú. Lietavská Svinná, obec Lietavská Svinná-Babkov, okres Žilina, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov parc.č. 703/10, 703/14, 703/15, 703/18 a spoluvlastníckeho podielu 1/2 k pozemku parc.č. 703/8.

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom na parc.č. 703/15	803 6	155,33	1+1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	703/10	1 129,00
Pozemky	703/14	27,00
Pozemky	703/15	196,00
Pozemky	703/18	11,00
Pozemky	703/8	87,50

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 88 743,96 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 34 739,48 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom na parc.č. 703/15	81 434,55	1/1	81 434,55
Plot uličný	2 395,16	1/1	2 395,16
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	479,82	1/1	479,82
Vodomerná šachta	370,52	1/1	370,52
Kanalizačná prípojka	1 083,08	1/1	1 083,08
Čistiareň odpadových vôd	1 396,11	1/1	1 396,11
Prípojka plynu	130,54	1/1	130,54

Elektrická NN prípojka	136,65	1/1	136,65
Spevnené plochy z betónovej dlažby	650,50	1/1	650,50
Spevnené plochy z kamennej dlažby na p.č. 703/18	312,43	1/1	312,43
Oporné múry	354,60	1/1	354,60
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 914,25		4 914,25
Spolu stavby			88 743,96
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 703/10 (1 129 m ²)	27 039,55	1/1	27 039,55
Pozemky - parc. č. 703/14 (27 m ²)	646,65	1/1	646,65
Pozemky - parc. č. 703/15 (196 m ²)	4 694,20	1/1	4 694,20
Pozemky - parc. č. 703/18 (11 m ²)	263,45	1/1	263,45
Pozemky - parc. č. 703/8 (87,5 m ²)	4 191,25	1/2	2 095,63
Spolu pozemky (1 450,50 m²)			34 739,48
Spolu VŠH			123 483,44
Zaokrúhlená VŠH spolu			123 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **123 000,00 €**

Slovom: **Jedenstodvadsaťtritisíc Eur**

V Banskej Bystrici dňa 30.1.2015

Ing. Štefan Pastierovič

IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Geometrický plán
- 4.5 Situácia širších vzťahov
- 4.6 Územné rozhodnutie
- 4.7 Technická dokumentácia
- 4.8 Fotodokumentácia