

**Znalec:** Ing. Iveta ENGELMANOVÁ, Na pasekách 10, 831 06 Bratislava,  
tel.: 0902 492 382, e-mail: iveta.engelmanova@gmail.com, ev. č. znalca: 914857

**Zadávateľ:** Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne námestie č. 1  
814 99 Bratislava

**Číslo objednávky:** Objednávka č. OTS1801279 SNM/18/043/SBe zo dňa 10.04.2018 (doručené podklady  
dňa 11.06.2018)

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**96/2018**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti  
- **rekreačná chata súp. č. 335**, s príslušenstvom na pozemku parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec,  
obec Lošonec, okres Trnava,  
zapísaná na LV 1068, k.ú. Lošonec  
pre účel majetkoprávneho vyporiadania

**Počet listov (z toho príloh):** 27(10)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3+ 1 CD +1 archív znalca

V Bratislave 23.06.2018

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

- **rekreačná chata súp. č. 335**, s príslušenstvom na pozemku parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec, obec Lošonec, okres Trnava,

zapísaná na LV 1068, k.ú. Lošonec,

pre účel majetkoprávneho vyporiadania

**2. Dátum vyžiadania posudku:** Objednávka č. OTS1801279 SNM/18/043/SBe zo dňa 10.04.2018 (doručené podklady dňa 11.06.2018)

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 11.06.2018 (dátum vykonania obhliadky)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 23.06.2018

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Potvrdenie obce Lošonec o veku stavby vydané dňa 21.07.2005 pod č. 1780/2005 (kópia)
  - Objednávka č. OTS1801279 SNM/18/043/SBe zo dňa 10.04.2018 (originál)
- (Za pravdivosť údajov v predložených dokladoch zodpovedá zadávateľ)

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 1068, k.ú. Lošonec, zo dňa 23.06.2018, vytvorený cez katastrálny portál,(originál)
- Kópia z katastrálnej mapy zo dňa 23.06.2018 vytvorená cez katastrálny portál,(originál)
- Schématický pôdorys nehnuteľnosti
- Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- Poznámky znalca pri obhliadke a zistení skutkového stavu, zameranie pri obhliadke
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 v platnom znení.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

**9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:**

Majetkoprávne vyporiadanie.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

**a) Výber použitej metódy:**

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Taktiež bola použitá metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení.

Podľa prílohy číslo 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou**

Najvhodnejšou metódou na stanovenie všeobecnej hodnoty je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a podobne) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby, a pod.)
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita, a pod.)
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napríklad príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Vzhľadom k tomu, že v posudzovanom prípade neboli k dispozícii informácie o porovnateľných objektoch v danej lokalite a ich relevantné preskúmateľné podklady, nie je stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou možné vykonať.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou**

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u nehnuteľností podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu, matematicky je to metóda váhového priemeru výnosovej a technickej hodnoty. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, resp. bytu/nebytového priestoru vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov.

K času ohodnotenia neboli znalcom k dispozícii preskúmateľné podklady o prenájme ohodnocovanej nehnuteľnosti ani o prenájme podobných nehnuteľností. Z tohto dôvodu a z dôvodu, že nehnuteľnosť nie je v technickom stave schopného prenájmu – kombinovaná metóda nebola použitá.

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb metódou polohovej diferenciacie**

Táto metóda bola aplikovaná na výpočet hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti. Vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH * kPD [€]$$

kde TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
 k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2018, kcu - 2,435 (zdroj: www.usz.sk).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1068, k.ú. Lošonec, obec Lošonec, okres Trnava. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### LIST VLASTNÍCTVA č. 1068, k.ú. Lošonec

##### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
335	2302/ 43	19	rekreač.chata			1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 335 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 451.

Legenda:

Druh stavby:

19 - Budova pre šport a rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

##### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo č. (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Učastník právneho vzťahu:	<b>Vlastník</b>	
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
Titul nadobudnutia	SK Trnava - Rozh. X 60/03 právopl.dňa 21.2.2006	

Časť C: Ďarchy

Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.06.2018. Účelom obhliadky bolo zameranie nehnuteľnosti, zaznamenanie technického stavu a vybavenia nehnuteľností a ich príslušenstva. Fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľností bola vyhotovená dňa 11.06.2018 a je súčasťou posudku.

#### d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia nebola poskytnutá. Skutkový stav bol zakreslený do schématického náčrtu a je prílohou posudku. Rok dania od užívania domu je na základe potvrdenia obce Lošonec – rok 1972.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnanie právnej dokumentácie (listov vlastníctva, katastrálnej mapy) so skutkovým stavom bolo vykonané na základe listu vlastníctva, katastrálnej mapy získanej cez internet.

Nesúlad právnej dokumentácie so skutkovým stavom zistený nebol. Predmetom ohodnotenia nie je pozemok pod chatou (pozemok parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec), nakoľko je vo vlastníctve iného majiteľa (Lesy SR).

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

- Rekreačná chata s.č. 335, postavený na parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec
- Prípojka kanalizácie
- Žumpa
- Prestrešenie vonkajšieho schodiska
- Vonkajšie schodisko

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

- pozemok parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rekreačná chata s.č. 335, postavený na parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec

##### POPIS STAVBY

###### Umiestnenie stavby a základná charakteristika

Predmetom ohodnotenia je murovaná rekreačná chata s.č. 335 postavená v mierne svahovitom teréne na pozemku parc.č. 2302/43, k.ú. Lošonec. Je situovaný v katastri obce Lošonec – v extraviláne obce v rekreačnej oblasti Jahodník uprostred lesov v chránenej oblasti Malé Karpaty neďaleko obce Smolenice. V okolí objektu sú umiestnené iné rekreačné chaty. V danej lokalite je možnosť napojenia na verejný rozvod elektriny, voda dovedená od susedných objektov. Kanalizácia – vlastná žumpa, voda. Chata bola podľa predložených dokladov daná do užívania v roku 1972.

###### Dispozičné riešenie :

Rekreačná chata je samostatne stojaci dvojpodlažný objekt, so sedlovou strechou, zo zadnej strany je pristavená technická miestnosť s rovnou strechou.

Prízemie: zo zádveria sa ide do vstupnej haly, chodby, kuchyne, kúpeľne vrátane WC a obývačky.

Poschodie: cez rebríkové schodisko sa ide do chodby na poschodí, z ktorej je vstup do troch izieb. Z jednej izby je vstup na terasu.

###### Konštrukčná charakteristika a technický popis vyhotovenia v čase obhliadky

###### Základové konštrukcie:

Základové konštrukcie sú riešené základovými pásmi s izoláciou proti vlhkosti.

###### Zvislé konštrukcie:

Obvodové, nosné konštrukcie stavby sú: –kombinované – z časti murivo z tehly, z časti murivo z tvárnic

###### Vodorovné konštrukcie:

Strop nad 1.NP – železobetónový, nad 2.NP- drevený

###### Zastrešenie:

Strešná konštrukcia je vyhotovená prevažne z dreveného krovu sedlového tvaru. Nad technickou miestnosťou je strecha rovná. Strešná krytina je pozinkovaný plech.

###### Omietky:

Vonkajšia fasáda je z ušľachtilých omietok. Zo značnej časti poškodené.

Úprava vnútorných stien je z vápenných omietok a krycej farby na 1.NP, na 2.NP je úprava povrchov - drevo.

###### Výplne otvorov okenných:

Vonkajšie okenné - drevené okná.

###### Výplne otvorov dverných:

Vnútorné dvere sú drevené – dyhované.

###### Obklady:

Vnútorné - keramické obklady sú v hygienických zariadeniach – v kúpeľniach, a za kuchynskou linkou.

**Klmpiarske výrobky:**

Klmpiarske výrobky - z pozinkovaného plechu. Z časti poškodené. Hlavne nad technickou miestnosťou.

**Podlahy:**

V obytných miestnostiach na poschodiach- drevo

V kúpeľni - keramická podlaha

Miestnosti na prízemí PVC.

**Ostatné:**

Elektroinštalácia svetelná a motorická na prízemí. Na poschodí svetelná

Chata je napojená na verejný rozvod elektro NN. Odkanalizovanie je riešené do žumpy. Zásobovanie vodou je zabezpečené vodovodným zdrojom. Plyn dovedený nie je

V kúpeľni sa nachádza sprchový kút, keramické umývadlo a WC combi. Kuchynská linka na báze dreva.

V obývačke - krb na kúrenie.

Prístavba - vstup tvoria drevené garážové dvere vzlakové.

*Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácii.*

*Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnávateľného prevedenia resp. vyhotovenia*

**Životnosť a opotrebenie**

Pôvodný rodinný dom bol podľa predložených dokladov daný do užívania v roku 1972. Vzhľadom na technický stav stanovujem životnosť odborným odhadom - na 80 rokov. Viaceré prvky krátkodobej životnosti vyžadujú opravu - výmenu.

Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	1972	7*10	70	
1. NP	1972	3*7	21	
<b>Spolu 1. NP</b>			91	80/91=0,879
2. NP	1972	7*6	42	80/42=1,905

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

*Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.*

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	<b>Základy</b>			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005	0	1005,0
3	<b>Podmurovka</b>			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	0	255,0
4	<b>Murivo</b>			
	4.2.a murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm	755	0	755,0
5	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165	0	165,0
6	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315	0	315,0
7	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované,	1040	0	1040,0

	keramické			
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	600	0	600,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.1.c plechové pozinkované	590	0	590,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, zátverné lišty	45	50	22,5
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.3 škrabaný brizolit	240	50	240,0
<b>15</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	15.8 mäkké drevo bez podstupníc	205	0	205,0
<b>16</b>	<b>Dvere</b>			
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140	0	140,0
<b>17</b>	<b>Okná</b>			
	17.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
<b>20</b>	<b>Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	75	0	75,0
<b>21</b>	<b>Podlahy miestností</b>			
	21.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	130	0	130,0
<b>23</b>	<b>Elektroinštalácia ( vrátane rozvádzačov)</b>			
	23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)	250	0	250,0
<b>25</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	100	0	100,0
<b>26</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	26.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60	0	60,0
	<b>Spolu</b>	<b>6140</b>		<b>5997,5</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

<b>28</b>	<b>Vráta garážové</b>			
	28.6 drevené zvlakové (1 ks)	40	0	40,0
<b>29</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	29.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	0	10,0
<b>32</b>	<b>Vybavenie kuchyne</b>			
	32.5 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15	0	15,0
<b>33</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	33.5 umývadlo (1 ks)	15	0	15,0
	33.9 samostatná sprcha (1 ks)	80	0	80,0
<b>34</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	34.2 ostatné (3 ks)	60	0	60,0
<b>35</b>	<b>Záchod</b>			
	35.2 splachovací bez umývadla (1 ks)	30	0	30,0
<b>36</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	36.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	20,0
	36.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0

	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	15,0
<b>37</b>	<b>Balkón</b>			
	37.1 výmery nad 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	125	0	125,0
<b>38</b>	<b>Kozub</b>			
	38.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	400	0	400,0
	<b>Spolu</b>	<b>920</b>		<b>920,0</b>

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.a murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm	755	0	755,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165	0	165,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315	0	315,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	760,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
<b>14.</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.3 škrabaný brizolit	240	0	240,0
<b>16</b>	<b>Dvere</b>			
	16.3 hladké plné alebo zasklené	140	0	140,0
<b>17</b>	<b>Okná</b>			
	17.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	0	150,0
<b>19</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>			
	19.1 drevené	90	0	90,0
<b>21</b>	<b>Podlahy miestností</b>			
	21.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	305	0	305,0
<b>23</b>	<b>Elektroinštalácia ( vrátane rozvádzačov)</b>			
	23.2 svetelná	185	0	185,0
	<b>Spolu</b>	<b>3125</b>		<b>3125,0</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>
--------------	----------	------------

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 2,435$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6140 + 920 * 0,879)/30,1260$	$(5997,5 + 920 * 0,879)/30,1260$	230,65	225,92
2. NP	$(3125 + 0 * 1,905)/30,1260$	$(3125 + 0 * 1,905)/30,1260$	103,73	103,73

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom



Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1972	46	34	80	57,50	42,50
1. NP - prístavba	1972	46	34	80	57,50	42,50
2. NP	1972	46	34	80	57,50	42,50

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 1972</b>		
Východisková hodnota	230,65 €/m <sup>2</sup> *70,00 m <sup>2</sup> *2,435*0,95	37 348,58
Východisková hodnota poškodeného podlažia	225,92 €/m <sup>2</sup> *70,00 m <sup>2</sup> *2,435*0,95	36 582,66
Technická hodnota	42,50% z 36 582,66	15 547,63
<b>1. NP - prístavba z roku 1972</b>		
Východisková hodnota	230,65 €/m <sup>2</sup> *21,00 m <sup>2</sup> *2,435*0,95	11 204,57
Východisková hodnota poškodeného podlažia	225,92 €/m <sup>2</sup> *21,00 m <sup>2</sup> *2,435*0,95	10 974,80
Technická hodnota	42,50% z 10 974,80	4 664,29
<b>2. NP z roku 1972</b>		
Východisková hodnota	103,73 €/m <sup>2</sup> *42,00 m <sup>2</sup> *2,435*0,95	10 078,04
Technická hodnota	42,50% z 10 078,04	4 283,17

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota bez poškodenia [€]	Východisková hodnota poškodenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	48 553,15	47 557,46	20 211,92
2. nadzemné podlažie	10 078,04	10 078,04	4 283,17
<b>Spolu</b>	<b>58 631,19</b>	<b>57 635,50</b>	<b>24 495,09</b>

Miera poškodenia stavby:  $(995,69\text{€} / 58\,631,19\text{€}) * 100\% = 1,70\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prípojka kanalizácie

Ide o kanalizáciu, ktorou je odkanalizovaná rekreačná chata do žumpy. Je dĺžky cca 2 m a nachádza sa na parc. č. 2302/2, k.ú. Lošonec. Vonkajšie zjavné porušenie nebolo zistené. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

#### 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: 2 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,435$   
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 kanalizácie	1972	46	4	50	92,00	8,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2 bm * 17,59 €/bm * 2,435 * 0,95	81,38
Technická hodnota	8,00 % z 81,38 €	6,51

**2.2.2 Žumpa**

Žumpa sa nachádza vedľa rekreačnej chaty na parc. č. 2302/2, k.ú. Lošonec. Je to monolitická stavba. Životnosť stanovujem znaleckým odhadom na 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $1,5 * 1,5 * 2 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,435$   
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 [%]
Žumpa	1972	46	34	80	57,50	42,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,5 m <sup>3</sup> OP * 107,88 €/m <sup>3</sup> OP * 2,435 * 0,95	1 122,99
Technická hodnota	42,50 % z 1 122,99 €	477,27

**2.2.3 Prestrešenie vonkajšieho schodiska**

Ide o kovovú konštrukciu pri vstupe do rodinného domu. Krytina je plechová.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: Pergola  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 22. Pergola  
Bod: 22.1. Ocel'. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
Počet merných jednotiek:  $4 * 1,1 = 4,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CV} = 2,435$   
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 [%]
Prestrešenie vonkajšieho schodiska	1972	46	34	80	57,50	42,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,4 m <sup>2</sup> ZP * 62,07 €/m <sup>2</sup> ZP * 2,435 * 0,95	631,77
Technická hodnota	42,50 % z 631,77 €	268,50

**2.2.4 Vonkajšie schodisko**

Vonkajšie schodisko do chaty je betónové s povrchom terazzo.

**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:** 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm stupňa}$ **Počet merných jednotiek:**  $1,1*4 = 4,4 \text{ bm stupňa}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CV} = 2,435$ **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 [%]
Vonkajšie schodisko	1972	46	34	80	57,50	42,50

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,4 bm stupňa * 14,77 €/bm stupňa * 2,435 * 0,95	150,33
Technická hodnota	42,50 % z 150,33 €	63,89

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačná chata s.č. 335, postavený na parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec	57 635,50	24 495,09
Prípojka kanalizácie	81,38	6,51
Žumpa	1 122,99	477,27
Prestrešenie vonkajšieho schodiska	631,77	268,50
Vonkajšie schodisko	150,33	63,89
<b>Celkom:</b>	<b>59 621,97</b>	<b>25 311,26</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť – rekreačná chata s.č. 335, k.ú. Lošonec sa nachádza v okrese Trnava, obec Lošonec, k.ú. Lošonec, v rekreačnej a obytnej zóne – v extraviláne obce v lokalite Jahodník.

Cesta do centra krajského mesta Trnava je cca. 30 min., do Bratislavy cca 60 min.

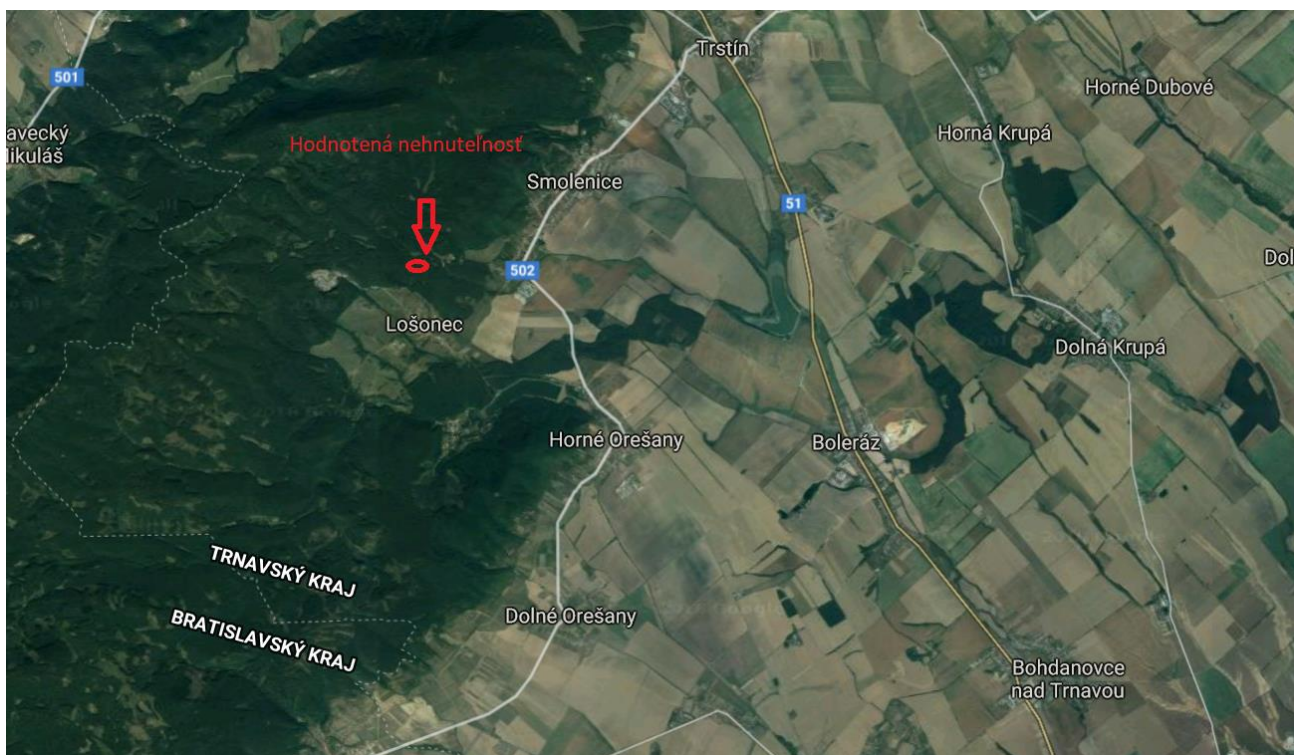
Prístup k objektu je zabezpečený od nespenej lesnej komunikácie vo vlastníctve Lesy Slovenskej republiky. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je rekreačná chata s príslušenstvom. Stavba sa nachádza v mierne svahovitom teréne. V danej oblasti je možnosť napojenia na inžinierske siete – elektrika, voda. Lokalita, kde je stavba umiestnená, dáva dobré podmienky na rekreáciu.

Nezamestnanosť sa odvíja od možnosti pracovných miest v krajskom meste Trnava a v hl. meste Bratislave. Nezamestnanosť je do 5%. Na základe inzerátov a informácií z miestnych tlačových médií, inzertných časopisov, realitných kancelárií a internetu, dopyt je v rovnováhe pri predaji podobných nehnuteľností.

#### Základné informácie o obci Lošonec

Lošonec je dedinka, ktorá leží v Lošonskej kotline Malých Karpát len 20 km od mesta Trnava. Obec Lošonec má približne 520 obyvateľov a jeho chotár má rozlohu 2371 hektárov a susedí s obcami Smolenice, Horné Orešany, Plavecký Mikuláš a Plavecké Podhradie.

Okolie poskytuje vynikajúce podmienky na pešiu turistiku po značených turistických chodníkoch vedúcich aj na najvyšší vrch Záruby. V lokalite sa nachádza Jaskyňa Driny a neďaleko nájdete vodné nádrže Buková a Boleráz.



Vyznačenie umiestnenia nehnuteľnosti

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Nehnuteľnosť nie je vzhľadom na jej technický stav využívaná. Po oprave je ju možné využívať na rekreáciu. Vzhľadom na polohu a dispozíciu sa iné využitie nepredpokladá.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Pri obhliadke neboli zistené skutočnosti, ktoré by obmedzovali riadne užívanie nehnuteľnosti na určený účel okrem skutočnosti, že pozemok pod stavbou nie je vo vlastníctve majiteľa nehnuteľnosti.

Prístup k nehnuteľnosti je z lesnej nespenej komunikácie, ktorá je vo vlastníctve Lesov Slovenskej republiky. Neboli zistené žiadne konfliktné skupiny v okolí ani obmedzenie k prístupu energií.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty je vykonaný metódou polohovej diferenciacie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie odporúčaný Metodikou USI Žilina pre obce a obytné budovy je v rozpätí 0,2 - 0,3.

Za účelom posúdenia objektívnosti stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola vypočítaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti porovnaná s aktuálnymi cenami porovnateľných nehnuteľností ponúkanými na predaj realitnými kancelárkami v danej lokalite. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený so zreteľom na porovnanie ponuky realitných kancelárií, dopytu a zváženie, v ktorej lokalite sa nehnuteľnosť nachádza.

Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti - jej blízkosť ku krajskému mestu Trnava a k Hlavnému mestu SR, typ nehnuteľnosti, vek nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnosti v danej lokalite, vo výpočte počítam s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie = 0,5. Jeho hodnota zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty stavieb podobnej kvality v danej lokalite.

(Prehľad porovnateľných nehnuteľností v ponuke realitných kancelárií tvorí prílohu.)

V danej lokalite možno v súčasnej dobe konštatovať že dopyt a ponuka sú v rovnováhe daný typ nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite kde sa nachádzajú rekreačné chaty. Susedné objekty sú chaty s príslušenstvom. Z hľadiska dispozičného je objekt riešený vhodne - primerane na rekreačnú chatu. Posudzovaný objekt je prístupný pešo aj automobilovou dopravou po nespevnenej lesnej komunikácii vo vlastníctve Lesy SR. Pracovné možnosti sú slušné, nezamestnanosť v okrese je do 5 %. V blízkosti nehnuteľnosti nebývajú konfliktné skupiny obyvateľstva. Nehnuteľnosť je možné napojiť na elektrinu, vodu. Komplexná občianska vybavenosť je v krajskom meste Trnava. V obci je štandardná občianska vybavenosť. Okolie chaty tvorí turistická oblasť vhodná na rekreáciu. V blízkej budúcnosti nie je predpoklad zmeny využitia lokality. Rezerva na rozšírenie chaty sa neuvažuje, nakoľko chata stojí na pozemku vo vlastníctve iného majiteľa. Ide o nehnuteľnosť bez výnosu (aj vzhľadom na súčasný technický stav). Nehnuteľnosť hodnotím ako priemernú, vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5**

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. Triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	KPDI	Váha $v_i$	Výsledok $KPDI \cdot v_i$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce	IV.	0,275	30	8,25
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,275	8	2,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00

<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,500	6	9,00
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,500	6	3,00
<b>11</b>	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,275	7	1,93
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,275	7	1,93
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,275	10	2,75
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,000	8	8,00
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>111,10</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 111,1 / 180$	0,617
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 25\ 311,26 \text{ €} * 0,617$	<b>15 617,05 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 23.06.2018, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, kde kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko v čase vypracovania posudku neboli k dispozícii preskúmateľné podklady od prevodov porovnateľných nehnuteľností v lokalite a hodnotách prenájmov porovnateľných nehnuteľnostiach. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia hodnoty nehnuteľnosti publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

*Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou:*

**15 617,05 €**

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

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rekreačná chata s.č. 335, postavený na parc. č. 2302/43, k.ú. Lošonec	15 113,47
Prípojka kanalizácie	4,02
Žumpa	294,48
Prestrešenie vonkajšieho schodiska	165,66
Vonkajšie schodisko	39,42
<b>Spolu VŠH</b>	<b>15 617,05</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>15 600,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 15 600,00 €**

**Slovom: Pätnásťtisícšesťsto Eur**

### 3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené, okrem skutočnosti – pozemok pod nehnuteľnosťou nie je vo vlastníctve majiteľa hodnotenej nehnuteľnosti.

V Bratislave dňa 23.06.2018

Ing. Iveta Engelmanová  
Znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OTS1801279 SNM/18/043/SBe zo dňa 10.04.2018 (A4 - 1x)
2. Výpis z katastra nehnuteľností - z listu vlastníctva č. . 1068, k.ú. Lošonec, zo dňa 23.06.2018 vytvorený cez katastrálny portál (A4 - 1x)
3. Kópia z katastrálnej mapy , zo dňa 23.06.2018 vytvorená cez katastrálny portál (A4-1x)
4. Potvrdenie obce Lošonec o veku stavby vydané dňa 21.07.2005 pod č. 1780/2005 (A4-1x)
5. Schématické pôdorysy- pôdorys (A4-1x)
6. Prehľad ponukových cien pozemkov realitných kancelárii (A4-3x)
7. Fotodokumentácia nehnuteľnosti, najmä hlavných stavieb (A4-2x)