

Znalec: Ing. Ľubomír Rajnoha, [REDACTED]

Evidenčné číslo: [REDACTED]

číslo telefónu, mobil: [REDACTED]
[REDACTED]

Zadávateľ: U 9a.s, Zelinárska č.6, 821 08 Bratislava.

Číslo spisu (objednávky): Objednávka, zo dňa 9.11.2020.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 195/2020

Vo veci : Zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stavby rod.domu s.č.123 na parc.KN č.177/2, stavby dielne na parc.č.177/3, garáže na parc.č.177/4 ako i stavby humna na parc.č.177/5 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.177/1, 177/2, 177/3, 1774 a 177/5 v k.ú.Dubové, obec Dubové k účelu výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 75(45)

Počet vyhotovení: 5 x objednávateľ
1 x znalec

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.Úloha znalca: Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby rod.domu s.č.123 na parc.KN č.177/2, stavby dielne na parc.č.177/3, garáže na parc.č.177/4 ako i stavby humna na parc.č.177/5 s príslušenstvom a pozemkami nachádzajúcich sa na parcelách KN č.177/1, 177/2, 177/3, 1774 a 177/5 v k.ú.Dubové, obec Dubové, okres Turčianske Teplice.

2.Účel znaleckého posudku: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k účelu organizovania dobrovoľnej dražby.

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

Obhliadka nehnuteľnosti nebola vykonaná dňa 2.12.2020, vlastník nehnuteľnosť odmietol sprístupniť a tak TS stav ako i zatriedenie do bodového ohodnotenia ako i vybavenosti jednotlivých stavieb je detailne odpísaný zo ZP č.137/2011 zo dňa 5 10.2011 vypracovaný Ing. Bronislavou Hermanovou ako i dodatku č.1 k ZP č.137/2011, ZP č.160/2011.

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 2.12.2020.

5.Podklady na vypracovanie posudku:

a/ podklady dodané zadávateľom :

Objednávka U 9a.s, Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 9.11.2020.

Znalecký posudok č.137/2011 vyhotovený Ing. Bronislavou Hermanovou zo dňa 5.októbra 2011.

Dodatok č.1 k ZP č.160/2011 pod č.ZP 160/2011 zo dňa 23 novembra 2011.

Znalecký posudok č.57/2018 vyhotovený Ing. Zuzanou Ponechalovou zo dňa 27.3.2018.

Projektová dokumentácia nebola predložená.

b/ - podklady získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1290, k.ú Dubové, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 1.12.2020.

Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 1 decembra 2020.

6.Použitý právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z.,v znení vyhlášky MS SR č.47/2009,v znení vyhlášky MS SR č.254/

2010 Z.z. a v znení vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z s účinnosťou od 1.9.2017.

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

- Zákon č.93/2006 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon 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 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška MS SR č.33/2009 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

VYHLÁŠKA č.218 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 9.júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z.o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.

VYHLÁŠKA č.228 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Žilinská univerzita - Ústav súdneho inžinierstva v Žiline (2001).

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota 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. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované 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 3. štvrťrok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená s lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Vzhľadom na skutočnosť, že hodnotené nehnuteľnosti neboli sprístupnené, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané v zmysle § 12 ods.3 zákona č.527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov ("ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z dôvodu neumožnenia vykonania obhliadky nie je možné určiť presné technické ani dispozičné riešenie ohodnocovaných nehnuteľností, rovnako ani ich užívaciu schopnosť.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite.

Používam metódu polohovej diferenciácie, ktorá je jednou z metód stanovených k zisteniu všeobecnej hodnoty v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z.

Posudok je spracovaný podľa „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ vypracovanou Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrtrok 2020 t.j. 2,638, najbližšie dostupný koeficient k 4. kvartálu roka 2020.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pri zistení všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti nie je použitá porovnávací metóda, ani výnosová hodnota, nakoľko nedisponujem s potrebným množstvom hodnoverných údajov o zrealizovaných obchodoch porovnateľných nehnuteľností resp. možnosti prenajatia pozemku v danej lokalite a tak je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b/ vlastnícke a evidenčné údaje

Predmetom posúdenia a zistenia všeobecnej hodnoty v posudku sú nehnuteľnosti zapísané na LV č.1290- stavba rod.domu so s.č.123 na parc.č.177/2, dielňa na parc.č.177/3, garáže na parc.č.177/4 ako i stavba humna na parc.č.177/5 s pozemkami parc.č.177/1, 177/2, 177/3, 177/4 a 177/5 nachádzajúce sa v kat. území Dubové, obec Dubové.

Príslušenstvo k hlavnej stavbe rod.domu tvorí i plot, studňa a vonkajšie úpravy.

Vlastníci predmetných nehnuteľností sú zapísaní na

LV č.1290,

Hotzel Jaroslav r. [redacted] Námestie SR s sídlom [redacted]

c/ údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Obhliadka predmetnej nehnuteľnosti nebola vykonaná na tvare miesta dňa 2.12.2020 pre nesprístupnenie nehnuteľnosti vlastníkom.

Zameranie nebolo vykonané dňa 2.12.2020.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 2.12.2020 iba z exteriéru ulice.

d/ porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom

Projektová dokumentácia nebola znalkyni predložená a tak nemohla byť porovnaná so skutočným stavom.

e/ aktuálne údaje z katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

podľa listu vlastníctva č.1290 k.ú.Dubové

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.177/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 625 m²

parc.č.177/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 127 m²

parc.č.177/3 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 121 m²

parc.č.177/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 38 m²

parc.č.177/5 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 94 m²

Stavby: Rodinný dom s.č.123 na parc.č.177/2

dielňa na parc.č.177/3

garáž na parc.č.177/4

humno na parc.č.177/5

B. Vlastníci:

1. Hotzel Jaroslav [redacted] Konopisková 439/9 Námestie SR

Dátum narodenia : [redacted]

Spoluvlastnícky podiel

1/1

C. Ľarchy:

Por.č.:

1 V 809/2011 - Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom

Bratislava, IČO: 00151653, na pozemky KN -C parc.č.177/1,

súp.č.123 na pozemku

parc.č.177/4, humno na pozemku KN -C.....

1 Z-220/2019- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením

č.385EX 460/18-21 súdnym exekútorom.....

povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného.....

Bratislava, IČO: 47232480, v neprospech povinného.....

177/2; 177/3; 177/4;.....

parc.č.177/3; garáž na pozemku.....

záznam zapísaný dňa : 19.03.2019 - číslo zmeny: 46/19

Iné údaje:

X 56/2008-47/08-Ha- katastrálne konanie
GP: 113/2011
Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48,
684/12 zo dňa 03.06.2015 - Z 1356/2015.

Poznámka:***Bez zápisu.***

Znalkyňa uvádza v bode e/ strana 4 ZP č.137/2011 že je urobený v LV zápis RD so s.č. a iné stavby zapísané nie sú. V súčasnom LV však je okrem stavby RD zapísaná i stavby Humna a garáže obe bez s.č. s parcelami č. 177/5 a 177/4, tak ako i stavba dielne na parc.č.177/3.,ktorá je však uvedená v dodatku č.1 ZP č. 137/2011, zn. úkon č.160/2011.

f/ vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**Stavby**

Rodinný dom s.č.123 na parc. KN č.177/2
Garáž bez s.č. na parc.č.177/4

Bytové a nebytové budovy (haly)

Stavba dielne bez s.č. na parc.č.177/3
Stavba Humna bez s.č. na parc.č.177/5
Plot odd. pozemok od cesty a v predzáhradke
Studňa

Vonkajšie úpravy

prípojka vody
vodomerná šachta
prípojka elektriny
spevnené plochy
vonkajšie schody
vonkajší záchod
prekrytie vstupnej podesty

Spolu stavby**Pozemky**

zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/1 (625 m²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/2 (127 m²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/3 (121 m²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/4 (38 m²)
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/5 (94 m²)

Spolu pozemky (1 005,00 m²)

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

Stavby: voliéra pre psa ktorú znalkyňa uvádza že nie je stavbou.

Pozemky: -

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.123 na parc. KN č.177/2

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je samostatne stojaca stavba rodinného domu so s.č.123 s vytvoreným prízemím ako i s čiastočným podpivničením. Stavba je postavená na parc. KN č.177/2.

Stavebnotechnický popis je bližšie uvedený v popise jednotlivých podlaží uvedenom na str.4-7 i s bodovým zatriedením v poskyt.ZP č.137/2011 ako i v dodatku č.1 k ZP č.137/2011 str.4-8 i s bodovým zatriedením V uvedenom dodatku došlo k zmene v ZP stavby RD pretože stavby nebytové sú ohodnocované samostatne.

Dispozičné riešenie podlaží je nasledovné.

suterén - 1.P.P

Dispozične pozostáva zo skladovej miestnosti.

prízemie - 1.N.P

Dispozične pozostáva zo zádveria, kuchyne, prednej izby, špajze, kúpelne, 2-och zadných izieb. 2 x stolárska dielňa, maštal ako i miestnosť skladu sú na spoločnom parcelnom čísle so stavbou avšak vzhľadom na účel využitia a konštrukčné vyhotovenie sú ohodnocované samostatne.

Deštrukčné zmeny v základových konštrukciách resp. v obvodovom murive nie sú spomenuté v poskytnutom zn. posudku. Znalkyňa v popise píše že je v pôvodnom vyhotovení s drobnými modernizáciami bez menenia a rekonštrukcie prvkov dlhodobej životnosti.

Vek stavby je určený odhadom bez dokladovania stavebného či kolaudačného rozhodnutia a spája ho s rokom 1945 ako s rokom začatia užívania predmetnej stavby RD.

Východisková hodnota (Vh) rodinného domu sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast. plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom k III. kvartálu roka 2020, t.j. 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Podzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého zn.posudku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytovéKS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1945	1,2*(4,50*4,60)	24,84	120/24,84=4,831
1. NP	1945	6,0*19,06+2,71*4,09	125,44	120/125,44=0,957

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.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
14	Fasádne omietky	
	14.4.d špárované murivo do 1/3	30
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
18	Okná	
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3365

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	
	3.4.a podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	390
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	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klampiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	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
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (3 ks)	135
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
40	Vnútorné obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1005

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
= 0,95

$k_{CU} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3365 + 0 * 4,831)/30,1260$	111,70
1. NP	$(7155 + 1005 * 0,957)/30,1260$	269,43

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1945	75	25	100	75,00	25,00
1. NP	1945	75	25	100	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1945		
Východisková hodnota	$111,70 \text{ €/m}^2 * 24,84 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	6 953,50
Technická hodnota	25,00% z 6 953,50	1 738,38
1. NP z roku 1945		
Východisková hodnota	$269,43 \text{ €/m}^2 * 125,44 \text{ m}^2 * 2,638 * 0,95$	84 699,41
Technická hodnota	25,00% z 84 699,41	21 174,85

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	6 953,50	1 738,38
1. nadzemné podlažie	84 699,41	21 174,85
Spolu	91 652,91	22 913,23

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez s.č. na parc.č.177/4

POPIS STAVBY

Predmetom ocenenia je stavba garáže bez s.č. na parc.č.177/4 so stavebnotechnickým popisom v časti prízemia uvedenom ako i s bodovým zatriedením na str.8-9 z posk. ZP. Doklad o veku stavby bol určený iba odhadom a spája sa s rokom 1970. Vek stavby je potom k roku vypracovania ZP 50 rokov a životnosť je určená na 80 rokov.. Deštrukčné zmeny a taktiež údržba stavby nie sú spomenuté.

Východisková hodnota - (Vh) stavby skladu náradia sa vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží, tak že zast.plocha v m² sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom na 1 m² zastavanej plochy podlažia podľa prílohy č.1 Metodiky ÚSI v Žiline.

Východiskovú hodnotu - (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Bodové zatriedenie je detailne odpísané z poskytnutého ZP.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení **KS:** 124 2
 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	$(4,54+4,40)/2 \cdot (8,45+8,40)/2$	37,66	$18/37,66=0,478$

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5895

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165

26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	1110

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
= 0,95

$k_{CU} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5895 + 1110 \cdot 0,478)/30,1260$	213,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	50	30	80	62,50	37,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$213,29 \text{ €/m}^2 \cdot 37,66 \text{ m}^2 \cdot 2,638 \cdot 0,95$	20 130,25
Technická hodnota	37,50% z 20 130,25	7 548,84

2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.3.1 Stavba dielne bez s.č. na parc.č.177/3

POPIS STAVBY

Stavba dielne bez s.č. je postavená na parc.KN č.177/3 so stavebno technickým popisom uvedeným na str.10-11 v poskytnutom ZP tvoriaci prílohu môjho ZP i so zatriedením stavby podľa koeficientov vybavenia ktoré som do detailu odpísal.

Vek stavby je spojený s rokom 1945. 2020-1945= 75 rokov. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie je určená na 100 rokov s výpočtom s lineárnou metódou.

Východisková hodnota (Vh) stavby sa vypočíta podľa vzťahu, tak že obštaný priestor m³ sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom, podľa prílohy č.4 a koeficientami Metodiky ÚSI v Žiline.

$V_h(Hr) = M \cdot RU \cdot K_{cu} \cdot K_k \cdot K_v \cdot K_{zp} \cdot K_{vp} \cdot K_m$

M-počet merných jednotiek (m³)

RU-rozpočtový ukazovateľ podľa prílohy č.4

K_{cu} -koeficient vyjadrujúci nárast cien

K_k -koeficient zvislej nosnej konštrukcie

K_v -koeficient vplyvu vybavenosti hodnotenej stavby(nadštandard, podštandard)

K_{zp} -koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_m -koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k_m)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatnéKS:
1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$O_z = 20,85 \times 5,68 \times 0,30$	35,53
Vrchná stavba	
$O_v = (20,85 - 6,45) \times 5,68 \times 3,0 + 6,45 \times 5,68 \times 3$	355,28
Zastrešenie	
$O_t = (20,85 - 6,45) \times 5,68 \times 3,90 + 6,45 \times 5,68 \times 0,3 + 6,45 \times 5,68 \times 3,90$	472,86
Obstavaný priestor stavby celkom	863,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$20,85 \times 5,68$	118,43	Repr. 3		3

Priemerná zastavaná plocha: $(118,43) / 1 = 118,43 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(118,43 \times 3) / (118,43) = 3,00 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 118,43) = 1,1227$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \times ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,50	6,50	11,02
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	35,62
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	11,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	11,86
5	Krytina strechy	3,00	1,30	3,90	6,61
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,51
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,75	3,00	5,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	3,81
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,69
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,75	2,25	3,81
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	5,08
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,30	1,80	3,05
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		59,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

 $k_v = 59,00 / 100 = 0,5900$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,638$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m =$

0,95 Východisková hodnota na MJ:

 $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m$ [€/m³] $VH = 68,21$ €/m³ * 2,638 * 0,5900 * 1,1227 * 1,0000 * 0,939 * 0,95 $VH = 106,3231$ €/m³**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba dielne bez s.č. na parc.č.177/3	1945	75	25	100	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$106,3231 \text{ €/m}^3 * 863,67 \text{ m}^3$	91 828,07
Technická hodnota	$25,00 \% \text{ z } 91 828,07 \text{ €}$	22 957,02

2.3.2 Stavba Humna bez s.č. na parc.č.177/5**POPIS STAVBY**

Stavba humna bez s.č. je postavená na parc.KN č.177/5 so stavebno technickým popisom uvedeným na str.12-13 v poskytnutom ZP tvoriaci prílohu môjho ZP i so zatriedením stavby podľa koeficientov vybavenia ktoré som do detailu odpísal.

Vek stavby je spojený s rokom 1945. $2020-1945=75$ rokov. Životnosť stavby vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie je určená odhadom na 106 rokov s výpočtom s lineárnou metódou.

Východisková hodnota (V_h) stavby sa vypočíta podľa vzťahu, tak že obštaný priestor m^3 sa vynásobí vytvoreným rozpočtovým ukazovateľom, podľa prílohy č.4 a koeficientami Metodiky USI v Žiline.

$V_h (Hr) = M * RU * k_{cu} * k_k * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_m$

M-počet merných jednotiek (m^3)

RU-rozpočtový ukazovateľ podľa prílohy č.4

k_{cu} -koeficient vyjadrujúci nárast cien

k_k -koeficient zvislej nosnej konštrukcie

k_v -koeficient vplyvu vybavenosti hodnotenej stavby(nadštandard, podštandard)

k_{zp} -koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby

k_m -koeficient vyjadrujúci územný vplyv

Východiskovú hodnotu (V_h) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{cu}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúci územný vplyv (k_m)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 89 budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné
KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m^3]
Základy	
$(8,97 * (10,96 - 2,95) + 4,04 * 2,95) * 0,30$	25,13
Vrchná stavba	

$8,97 \cdot (10,96 - 2,95) \cdot 3,75 + 4,04 \cdot 2,95 \cdot (1,50 + 1,05/2)$	293,57
Zastrešenie	
$8,97 \cdot (10,96 - 2,95) \cdot 3,60/2$	129,33
Obstavaný priestor stavby celkom	448,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,029 \text{ (drevená a na báze drevnej hmoty)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$8,97 \cdot (10,96 - 2,95) + 4,04 \cdot 2,95$	83,77	Repr.	$(8,97 \cdot (10,96 - 2,95) + 4,04 \cdot 2,95) \cdot (1,50 + 1,05/2) / 83,77$	3,5045

Priemerná zastavaná plocha:

$$(83,77) / 1 = 83,77 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(83,77 \cdot 3,5045) / (83,77) = 3,50 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 83,77) = 1,2065$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,50	6,50	11,42
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	36,91
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	12,30
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	12,30
5	Krytina strechy	3,00	1,50	4,50	7,91
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,64
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,76
12	Vráta	3,00	1,30	3,90	6,85
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	7,91
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00

Spolu	100,00	56,90	100,00
-------	--------	-------	--------

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 56,90 / 100 = 0,5690$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]
 $VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 2,638 * 0,5690 * 1,2065 * 0,9000 * 1,029 * 0,95$
 $VH = 108,6786 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba Humna bez s.č. na parc.č.177/5	1945	75	31	106	70,75	29,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$108,6786 \text{ €/m}^3 * 448,03 \text{ m}^3$	48 691,27
Technická hodnota	29,25 % z 48 691,27 €	14 242,20

2.4 PRÍSLUŠENSTVO

2.4.1 Plot odd. pozemok od cesty a v predzáhradke

Predmetom ocenenia je plot odd. pozemok v čele pozemku ako i v predzáhradke so st. technickým popisom na str.12 i so zatriedením do bodového hodnotenia ktoré som detailne odpísal.

Vek plotu je spojený s rokom 1982. $2020-1982=38$ rokov. Životnosť určujem vzhľadom na konštrukčné zhotovenie a technický stav na 50 rokov.

Do plotu sú osadené kovové vráta a vrátka kovovej konštrukcie s kovovou výplňou v počte 1 ks a vrátka v počte 2 ks.

Východiskovú hodnotu (Vh)-vypočítam ako

- násobok dĺžky podmurovky a základov plotu v metroch s príslušnou hodnotou RÚ podľa prílohy č.6
- násobku pohľadovej plochy výplne plotu v m² s príslušnou hodnotou rozpočtového ukazovateľa podľa prílohy č.6
- pripočítaním hodnoty vrát a vrátok, podľa prílohy č.6.

Východiskovú hodnotu (Vh), upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky stavieb ÚSI ŽÚ v Žiline.

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	32,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	32,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	39,20m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			

5.	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 32 m
 Pohľadová plocha výplne: $(32 - 1,0 - 1 * 3,0) * 1,40 = 39,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [%]
Plot odd. pozemok od cesty a v predzáhradke	1982	38	12	50	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,00 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 39,20 \text{ m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,638 * 0,95$	7 019,00
Technická hodnota	24,00 % z 7 019,00 €	1 684,56

2.4.2 Studňa

Studňa kopaná s priemerom 1200 mm s uvažovanou hĺbkou 6 m s umiestnením na parc.č.177. Vek studne je spojený s rokom 1945. 2020-1945= 75 rokov. Životnosť studne je určená na 100 rokov. V studni je osadené viditeľne ručné čerpadlo, znalkyňa uvažuje elektrické čerpadlo.

Východiskovú hodnotu (Vh) studne sa vypočíta podľa prílohy č.7.

Východisková hodnota (Vh) sa upravuje koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 6 m
 Priemer: 1200 mm
 Počet ručných čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1945	75	25	100	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} * 1 \text{ m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,638 * 0,95$	1 565,59
Technická hodnota	25,00 % z 1 565,59 €	391,40

2.4.3 prípojka vody

Predmetom ocenenia je prípojka vody z verejného vodovodu s uvedenou dĺžkou 5 m. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1991. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 29 rokov. 2020-1991= 29 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 42,49 €/bm * 2,638 * 0,95	532,42
Technická hodnota	42,00 % z 532,42 €	223,62

2.4.4 vodomerná šachta

Predmetom ocenenia je betónová VŠ s uvedenou kubatúrou 3,84 m³.o.p. Uvažované je že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 1991. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 29 rokov. 2020-1991= 29 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnou (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,60 \times 1,60 \times 1,50 = 3,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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	1991	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,84 \text{ m}^3 \text{ OP} \times 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \times 2,638 \times 0,95$	2 446,95
Technická hodnota	$42,00 \% \text{ z } 2\,446,95 \text{ €}$	1 027,72

2.4.5 prípojka elektriny

Predmetom ocenenia je prípojka elektriny s odhadovanou dĺžkou 15 m, ktorá je viditeľne urobená so zemným káblom a s meraním v čelnom oplotení. Uvažujem že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2012 pretože v roku 2011 ešte nebola. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 8 rokov. 2020-2012= 8 rokov. Predpokladaná životnosť určujem na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 elektriny	2012	8	42	50	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} \times (14,77 \text{ €/bm} + 0 \times 8,86 \text{ €/bm}) \times 2,638 \times 0,95$	555,23

Technická hodnota 84,00 % z 555,23 €

466,39

2.4.6 spevnené plochy

Predmetom ocenenia sú spevnené plochy betónové o ploche 42,90 m² vybudované v roku 2011 tak ako sa uvádza na str.15 v posk. ZP. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 9 rokov. 2020-2011= 9 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,8 \cdot 48 + 3 \cdot 3/2 = 42,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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	2011	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	1 177,25
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 1 177,25 \text{ €}$	965,35

2.4.7 vonkajšie schody

Predmetom ocenenia sú vonkajšie schody vedúce na podestu pri vstupe na parc.č.177 plynu s uvedenou dĺžkou 9,6 m z poskytnutého zn.posudku. Uvažujem, že vonkajšia úprava bola vybudovaná v roku 2011. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je 9 rokov. 2020-2011= 9 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východisková hodnota (Vh), vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobí skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km)-0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

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: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: $8 \cdot 1,20 = 9,6 \text{ bm stupňa}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 schody	2011	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm stupňa} \cdot 18,09 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	435,22
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 435,22 \text{ €}$	356,88

2.4.8 vonkajší záchod

Predmetom ocenenia je vonkajší drevený WC bez žumpy. Uvažované je že WC bol realizovaný v roku 1970. Vek k dátumu vypracovania zn.posudku je potom 50 rokov. $2020-1970 = 50$ rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 50 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (k_{CU}) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (k_M) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 9 Vonkajší záchod
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
 Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
 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 [%]
vonkajší záchod	1970	50	0	50	100,00	0,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} \cdot 39,83 \text{ €/Ks} \cdot 2,638 \cdot 0,95$	99,82
Technická hodnota	$0,00 \% \text{ z } 99,82 \text{ €}$	0,00

2.4.9 prekrytie vstupnej podesty

Predmetom ocenenia je prekrytie vstupnej podesty. Uvažované je, že vonkajšia úprava bola realizovaná v roku 2011. Vek k dátumu vypracovania zn. posudku je potom 9 rokov. 2020-2011 = 9 rokov. Predpokladaná životnosť je určená na 30 rokov.

Východiskovú hodnotu (Vh) vonkajších úprav uvedených v prílohe č.8 Metodiky ÚSI v Žiline sa vynásobi skutočným množstvom merných jednotiek.

Východiskovú hodnotu (Vh) upravujem koeficientom vyjadrujúci nárast cien (kcú) od 4.Q/1996, ktorý je uverejňovaný Slovenským štatistickým úradom a je 2,638 a koeficientom vyjadrujúcim územný vplyv (km) - 0,95 pre ostatné obce, podľa tabuľky č.2, Metodiky ÚSI ŽÚ v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. 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: $2 \times 3 = 6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,638$
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 [%]
prekrytie vstupnej podesty 2011		9	21	30	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 2,638 \times 0,95$	933,32
Technická hodnota	70,00 % z 933,32 €	653,32

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.123 na parc. KN č.177/2	91 652,91	22 913,23
Garáž bez s.č. na parc.č.177/4	20 130,25	7 548,84
Bytové a nebytové budovy (haly)		
Stavba dielne bez s.č. na parc.č.177/3	91 828,07	22 957,02
Stavba Humna bez s.č. na parc.č.177/5	48 691,27	14 242,20
Plot odd. pozemok od cesty a v predzáhradke	7 019,00	1 684,56
Studňa	1 565,59	391,40
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	532,42	223,62
vodomerná šachta	2 446,95	1 027,72
prípojka elektriny	555,23	466,39

spevnené plochy	1 177,25	965,35
vonkajšie schody	435,22	356,88
vonkajší záchod	99,82	0,00
prekrytie vstupnej podesty	933,32	653,32
Celkom:	267 067,30	73 430,53

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba rod. domu so s.č.123 sa nachádza v bežnej zástavbe IBV s vyhovujúcou dostupnosťou do centra obce. Dom je samostatne stojaci, prízemný.

Občianska vybavenosť zodpovedá ostatným obciam so základnými službami obyvateľstvu. Jedná sa o obec do 5000-(716) obyvateľov.

Obec je so vzdialenosťou do okresného mesta Turčianske Teplice 8 km. V obci je obecný úrad, kultúrny dom, pošta, ZŠ, MŠ ako i obchod s potravinovým a priemyselným tovarom i pohostinstvo. Dopravné spojenie je možné s autobusovou dopravou.

Orientácia obytných miestností je určená do JZ strany ako prevažujúcu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

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

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nie sú známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pre ostatné obce, podľa orientačných priemerných koeficientov predajnosti vzhľadom na polohu nehnuteľnosti v obci Dubové určujem koeficient predajnosti 0,35, podľa tabuľky č.7 Metodiky ÚSI ŽU v Žiline je rozpätie od 0,2-0,3 pre ostatné obce.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,050	7	7,35

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
5	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,050	6	6,30
	Typ nehnuteľnosti				
6	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
7	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,700	9	6,30
	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
8	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
9	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,700	5	3,50
	Konfigurácia terénu				
10	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,350	6	2,10
	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
12	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
13	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,193	10	1,93
	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
14	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,193	8	1,54
	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
15	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
16	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
18	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
	Názor znalca				
19	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,700	20	14,00
	Spolu			180	95,16

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 95,16 / 180$	0,529
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 73\,430,53 \text{ €} * 0,529$	38 844,75 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorcia

POPIS

všeobecnú hodnotu stanovujem metódou polohovej diferenciácie, podľa vzťahu
 $V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{mj}$,

kde

M-výmera pozemkov v m²

V $\dot{S}H_{mj}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

V $\dot{S}H_{mj}$ - V H_{mj} * kpd (Eur/m²),

kde

V H_{mj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov

V H_{mj}

Euro/m²

g./ Ostatné obce do 5000 obyvateľov 3,32.-Euro,
 kde patrí aj obec Dubové, avšak vzhľadom na predajnosť určujem základnú sadzbu z obce Turčianske
 Teplice t.j. 80% z 9,96.-Euro.

Pozemky sa nachádzajú v rovinnom teréne v intraviláne obce Turčianske Teplice v bežnej zástavbe rodinných domov. V predmetnej lokalite je vybudované okrem elektrickej inštalácie, vodovod i plynovod, avšak kanalizačný rozvod chýba. Pozemky sú s kultúrou zastavané plochy a nádvoria. Na parc.č.177/2 je postavená stavba RD so s.č.123, na parc.č.177/3 je postavená stavba dielne, na parc.č.177/4 je postavená stavba garáže a na parc.č.177/5 je postavená stavba humna.

kpd je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$kpd = K_s \cdot k_v \cdot k_d \cdot k_p \cdot k_i \cdot k_z$ (-), kde

- k_s je koeficientom všeobecnej situácie (0,70-2,0),
 - k_v je koeficient intenzity využitia (0,50-2,0),
 - k_d je koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20)
 - k_p je koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,0)
 - k_i je koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50)
 - k_z je koeficient zvyšujúcich faktorov (1,0-3,0)
 - k_r je koeficient reduktujúcich faktorov (0,20-0,99)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
177/1	zastavaná plocha a nádvorie	625,00	1/1	625,00
177/2	zastavaná plocha a nádvorie	127,00	1/1	127,00
177/3	zastavaná plocha a nádvorie	121,00	1/1	121,00
177/4	zastavaná plocha a nádvorie	38,00	1/1	38,00
177/5	zastavaná plocha a nádvorie	94,00	1/1	94,00
Spolu výmera				1 005,00

Obec:

Dubové

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient situácie	všeobecnej	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia		5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, 1,05 - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_d koeficient vzťahov	dopravných	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
k_f koeficient využitia územia	funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_i		3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, 1,30	

koeficient infraštruktúry pozemku	technickej napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	
k _z koeficient faktorov	povyšujúcich 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,40
k _R koeficient faktorov	redukujúcich 0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 2,40 *$ 1,00	2,6536
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 2,6536$	21,15 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 177/1	$625,00 \text{ m}^2 * 21,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 218,75
parcelsa č. 177/2	$127,00 \text{ m}^2 * 21,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 686,05
parcelsa č. 177/3	$121,00 \text{ m}^2 * 21,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 559,15
parcelsa č. 177/4	$38,00 \text{ m}^2 * 21,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	803,70
parcelsa č. 177/5	$94,00 \text{ m}^2 * 21,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 988,10
Spolu		21 255,75

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom s.č.123 na parc. KN č.177/2		0,00	125,44	2
Garáž bez s.č. na parc.č.177/4		0,00	37,66	1
Stavba dielne bez s.č. na parc.č.177/3	812 89	863,67	118,43	1
Stavba Humna bez s.č. na parc.č.177/5	812 89	448,03	83,77	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavaná plocha a nádvorie	177/1	625,00
zastavaná plocha a nádvorie	177/2	127,00
zastavaná plocha a nádvorie	177/3	121,00
zastavaná plocha a nádvorie	177/4	38,00
zastavaná plocha a nádvorie	177/5	94,00

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.123 na parc. KN č.177/2	12 121,10
Garáž bez s.č. na parc.č.177/4	3 993,34
Bytové a nebytové budovy (haly)	
Stavba dielne bez s.č. na parc.č.177/3	12 144,26
Stavba Humna bez s.č. na parc.č.177/5	7 534,12
Plot odd. pozemok od cesty a v predzáhradke	891,13
Studňa	207,05
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	118,29
vodomerná šachta	543,66
prípojka elektriny	246,72
spevnené plochy	510,67
vonkajšie schody	188,79
vonkajší záchod	0,00
prekrytie vstupnej podesty	345,61
Spolu stavby	38 844,75
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/1 (625 m ²)	13 218,75
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/2 (127 m ²)	2 686,05
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/3 (121 m ²)	2 559,15
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/4 (38 m ²)	803,70
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 177/5 (94 m ²)	1 988,10

Spoľu pozemky (1 005,00 m ²)	21 255,75
Všeobecná hodnota celkom	60 100,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	60 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Šestdesiatisícsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe až na záložne právo banky a výkon dobrovoľnej dražby ako i výkon exekúcie zriadením ex.záložného práva.

V Zlatých Moravciach, dňa 19.12.2020

Ing. Rajnoha Ľubomír



IV. PRÍLOHY

- 1-2. Objednávka U 9a.s, Zelinárska č.6 o vypracovanie zn.posudku zo dňa 9.11.2020.
- 3-4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1290, k.ú Dubové, vyhotovený cez katastrálny portál zo dňa 1.12.2020.
5. Informatívna kópia z mapy, vyhotovená cez katastrálny portál zo dňa 1 decembra 2020.
- 6-22. Str. 4-19 z poskytnutého ZP č.137/2011.
- 23-24. Notárska zapisnica NZ 43053/2007, zo dňa 26.10.2007 zo ZP č.137/2011.
25. Náskres stavieb na pozemku vypr. Ing.Hernanovou zo ZP č.137/2011.
- 26-30. Fotodokumentácia zo ZP vypr. Ing. Hermanovou.
31. Pôdorys stavby RD s prev. a hosp. časťou zo ZP vypracovaného Ing. Hermanovou zo ZP č.137/2011.
32. Pôdorys stavby garáže zo ZP č.137/2011.
33. Pôdorys a rez stavbou humna zo ZP č.137/2011.
- 34-39. Str.8-13. z dodatku č.1 k ZP č.137/2011, ZP č.160/2011, vypracovaný Ing. Hermanovou.
- 40-42. GP na zameranie stavieb p.č.177/2-5 vyhotovený Bc.Dušanom Bútorom zo dňa 31.10.2011 s úrad. overením, dňa 11.11.2011 pod č.j.292/2011.
43. Situácia osadenia stavieb na pozemku zop ZP č.160/2011.
44. Náčrtok nebytových stavieb, pôdorys príz.neb. stavieb, Rez A-Á, B-B', Rez C-C'.
45. Fotodokumentácia vyhotovená pri neuskutočnenej obhliadke z exteriéru ulice dňa 2.12.2020.

Ing. Ľubomír Rajnoha

V Bratislave, dňa 09.11.2020

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Váš objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1290	Okres: Turčianske Teplice Obec: Dubové Katastrálne územie: DUBOVÉ	Okresný úrad – katastrálny odbor: Turčianske Teplice	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
177/1	Zastavaná plocha a nádvorie	625	
177/2	Zastavaná plocha a nádvorie	127	
177/3	Zastavaná plocha a nádvorie	121	
177/4	Zastavaná plocha a nádvorie	38	
177/5	Zastavaná plocha a nádvorie	94	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Druh stavby:	Popis stavby:
123	177/2	10/rodinný dom	rodinný dom
	177/3	20/iná budova	dielňa
	177/4	7/samostatne stojaca garáž	garáž
	177/5	20/iná budova	humno

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 podľa údajov na LV je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Jaroslav Hötzel
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	28.05.1972

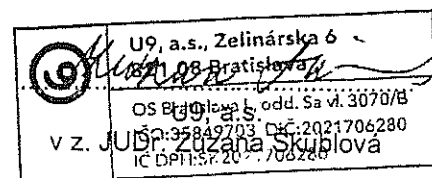
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 02.12.2020 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe**, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať

ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanov
všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Turčianske Teplice
 Obec: DUBOVÉ
 Katastrálne územie: Dubové

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 01.12.2020

Čas vyhotovenia: 18:46:05

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1290

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
177/ 1	625	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
177/ 2	127	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
177/ 3	121	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
177/ 4	38	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
177/ 5	94	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
123	177/ 2	10	Rodinný dom		1
	177/ 3	20	dielňa		1
	177/ 4	7	garáž		1
	177/ 5	20	humno		1

Legenda:

Druh stavby:

7 - Samostatne stojaca garáž

10 - Rodinný dom

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hötzl Jaroslav r.

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

P-130/2017-Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným
 veiteľom SLSP, a.s., Tomášikova 48, Bratislava na nehnuteľnosti vo vlastníctve Jaroslav
 Hötzl [REDACTED] pozemky C KN parc.č. 177/1; 177/2; 177/3; 177/4; 177/5 a stavby
 rodinný dom súp.č. 123 na pozemku C KN parc.č. 177/2, dielňa na pozemku C KN parc.č.
 177/3, garáž na pozemku C KN parc.č. 177/4 a humno na pozemku KN-C parc.č. 177/5 v
 podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 18.12.2017 - číslo zmeny: 204/17

Titul nadobudnutia V 776/2007-Kúpna zmluva

Titul nadobudnutia Z 34/2008-Rozhodnutie o zmene súpisného čísla

Titul nadobudnutia Z 1022/2011-Oznámenie o vydaní súpisného čísla

Titul nadobudnutia Z 1023/2011-Oznámenie o vydaní súpisného čísla

Titul nadobudnutia Z 1024/2011-Oznámenie o vydaní súpisného čísla

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 V 809/2011 - Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na pozemky KN-C parc.č. 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5 a stavby rodinný dom súp.č. 123 na pozemku KN-C parc.č. 177/2, dielňa na pozemku KN-C parc.č. 177/3, garáž na pozemku KN-C parc.č. 177/4, humno na pozemku KN-C parc.č. 177/5 v celosti.
- 1 Z-220/2019 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť č. 385EX 460/18-21 súdnym exekútorom JUDr. Martin Hucik, so sídlom EÚ Ľ. Jankuľáka 845, 027 12 Liesek, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného [REDAKOVANÉ], v neprospech povinného Jaroslav Hotzel [REDAKOVANÉ] na pozemky C KN parc.č. 177/1; 177/2; 177/3; 177/4; 177/5; rodinný dom súp.č. 123 na pozemku C KN parc.č. 177/2; dielňa na pozemku C KN parc.č. 177/3; garáž na pozemku C KN parc.č. 177/4 a humno na pozemku C KN parc.č. 177/5 v podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 19.03.2019 - číslo zmeny: 46/19

Iné údaje:

X 56/2008-47/08-Ha-katastrálne konanie

GP: 113/2011

Poznámka:

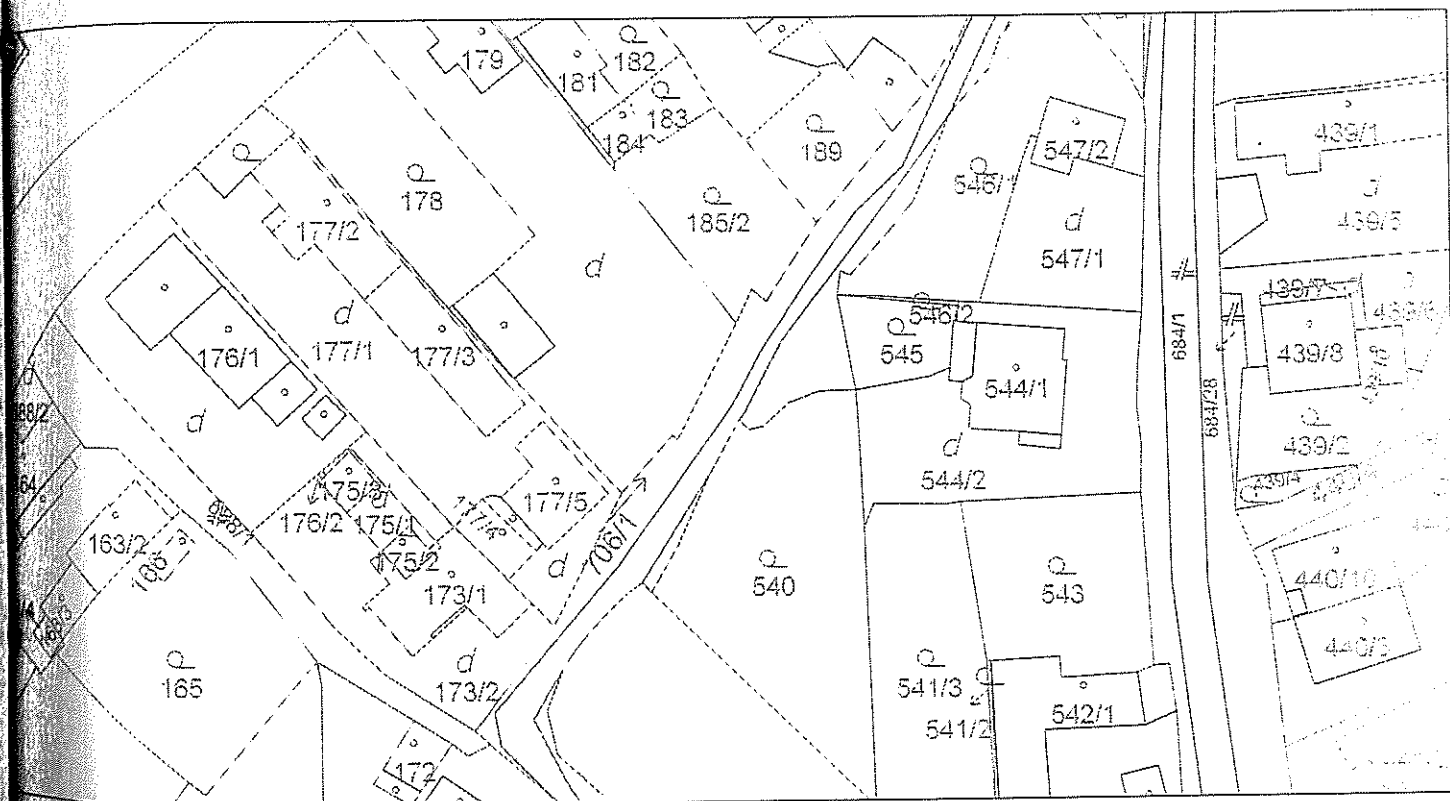
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

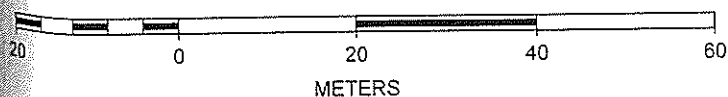
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Turčianske Teplice
Obec: DUBOVÉ
Katastrálne územie: Dubové

utorok 1. decembra 2020 18:49



SCALE 1 : 849



METERS

e/ údaje katastra nehnuteľností:

- v predložennom LV č. 1290 je zapísaný 1 pozemok a rodinný dom so s.č., iné stavby zapísané nie sú
- v kópii z mapy je zakreslený rodinný dom aj ostatné stavby, tak ako sú v skutočnosti
- garáž nie je označená súp. číslom, nie je zapísaná v LV

f/ vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom hodnotenia:

1. Rodinný dom č.s. 123
2. Humno
3. Garáž
4. Studňa
5. Plot
6. Vonkajšie úpravy - prípojka vody
 - vodomerná šachta
 - prípojka elektriny
 - vonkajší záchod
 - vonkajšie schody
 - prekrytie vstupu
7. Parcela č. 177, k.ú. Dubové

g/ vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré nie sú predmetom hodnotenia: nie sú

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s. 123

POPIS STAVBY

Rodinný dom č.s. 123 je postavený v obci Dubové v okrese Turčianske Teplice na parcele č. 177, k.ú. Dubové

Dom je objekt obdĺžnikového pôdorysu so sedlovou strechou. Je prízemný sčasti podpivničený. Dom má 1 bytovú jednotku. Dom je postavený v jednej línii so stolárskou dielňou, maštafou a sklodom. Všetky tieto časti majú spoločné prestrešenie a tvoria jeden celok. Pre potreby ohodnotenia porovnávam plochy jednotlivých častí, aby bolo jednoznačne určené, či hodnotený objekt je splňuje predpoklady pre ohodnotenie ako rodinným dom v celosti Alebo pre potreby ohodnotenia bude potrebné ho rozdeliť na obytnú časť a hospodársku časť.

Zastavaná plocha celého domu

$$6,03 \cdot (6,610 + 4,10 + 8,35) + 2,70 \cdot 4,10 + 6,03 \cdot 14,36 + 6,03 \cdot 6,45 = 251,49 \text{ m}^2$$

z toho - obytná časť

$$6,03 \cdot (6,610 + 4,10 + 8,35) + 2,70 \cdot 4,10 = 126,00 \text{ m}^2$$

- stolárska dielňa, maštaľ, sklad

$$6,03 \cdot 14,36 + 6,03 \cdot 6,45 = 125,48 \text{ m}^2$$

Vzhľadom na skutočnosť, že viac ako 1/2 plochy je určená na bývanie - ide o stavbu určenú na bývanie. Vzhľadom na počet bytov a počet podlaží - ide o rodinný dom.

Rodinný dom je konštrukčne aj časovo jednotný.

Dom je v pôvodnom vyhotovení s drobnými modernizáciami. Prvky dlhodobej životnosti neboli menené alebo rekonštruované. Vzhľadom na vek je objekt veľmi zachovalý a prvky dlhodobej životnosti v dobrom technickom stave, min. zostatková životnosť je 50 rokov.

Dom napojený na obecný rozvod elektriny a vody a odkanalizovaná do trativodu.

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. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba je trvalo užívaná a nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb Žilinskej univerzity. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, obštaného priestoru a zastavanej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. Q. 2011.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z listu vlastníctva č. 1290, k.ú. Dubové

Časť "A": Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parcela č. 177 - zastavané plochy a nádvoria - výmera 1005 m²

Stavby

- rodinný dom č.s. 123 na parcele č. 177

časť "B": Vlastníci a iné oprávnené osoby :

Vlastník

- Hotzel Jaroslav [redacted] - spoluvlastnícky podiel 1/1

Dátum narodenia: [redacted]

Titul nadobudnutia: V 776/2007 - Kúpna zmluva

Titul nadobudnutia: Z 34/2008 - Rozhodnutie o zmene súpisného čísla

Časť "C": Ťarchy:

- Por. č. 1: V 775/2007 - Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne a.s., so sídlom Suché Mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 151653, na pozemok KN-C parc.č. 177 a stavbu rodinného domu súp. č. 121 na pozemku KN-C parc. č. 177 celosti

Iné údaje:

X 56/2003-47/08-Ha- katastrálne konanie

Poznámka:

Bez zápisu

c/ údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 23. 9. 2011 za prítomnosti majiteľa nehnuteľnosti pána Hotzela. Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 23. 9. 2011.

d/ technická dokumentácia:

- projektová dokumentácia nebola predložená, nie je možné porovnanie
- doklady k stavbám sa nedochovali. pre výpočet technickej hodnoty vychádza z údajov preloženého znaleckého posudku. Údaje v ňom uvedené neodporujú zistej skutočnosti
- na dvore je postavená voliéra pre psa, ktorá nie je stavba - nehodnotím

	7.1.a s rovným pohľadom betónové monolit	1040
14.	Fasádne omietky	
	14.4.d špárované murivo do 1/3	30
17	Dvere	
	17.8 zvlakové	110
18	Okná	
✓	18.7 jednoduché oceľové	150
23	Dlažby a podlahy ost. Miestností	
	23.6 cementový poter	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	3365

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	
	3.4.a podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	390
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 40 cm do 50 cm	1290
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným pohľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.b pálené obyčajné dvojdrážkové	670
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit nad 2/3	260
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	

POPIS PODLAŽÍ**1. Podzemné podlažie**

Osadenie do terénu v hl. nad 1 m, steny kamenné hr. nad 60 cm, strop rovný betónový, vnútorné omietky hladké, podlaha - cementový poter, okná oceľ., jednoduché, drevené, rozvod elektriny svetelnej
Dispozícia: sklad

1. Nadzemné podlažie

Základy betónové s izoláciou, podmurovka kamenná výšky do 50 cm, steny murované hr. do 50 cm, strecha sedlová, krov' drevený, krytina pálená škridla, oplechovanie kompletne pozink., fasáda - vápenná štuková, priečky murované, vnútorné omietky štukové, drevený obklad v zádverí, keramický obklad v kuchyni, v kúpeľni a vane, strop v obytnej časti drevený rovný betónový, strop v hospodárskej časti drevený trámový, okná drevené dvojité, dvere drevené rámové v obložkovej zárubni, podlahy - izby a kuchyňa - drevená dosková, chodba a kúpeľňa - keramická dlažba, zádverie - laminátové veľkoplošné parkety, stolárska dielňa - drevená, maštal a sklad - cem. poter, rozvod elektriny svetelnej a motorickej, ističe v poistkovej skrini, rozvod studenej vody v pozink. rúrach, rozvod kanalizácie do trativodu, vykurovanie centrálne teplovodné - radiátory oceľ. v obytnej časti aj lokálne - 2x murovaná pec na tuhé palivo. Vybavenie - kuchyňa - typová kuchynská linka dl. 2 m, smaltovaný drez s obyčajnou batériou, kombinovaný šporák (PB bomba), murovaný šporák na tuhé palivo (riešim náhr. pol. 35.2.d), vybavenie kúpeľne - smaltovaná vaňa, umývadlo, zásobníkový ohrievač, obyčajné batérie, v stolárskej dielni - pec na tuhé palivo. Vstup do domu zo severnej strany cez podestu 2*3 m (náhr. pol. balkón)
Dispozícia: -zádverie, kuchyňa, predná izba, špajza, kúpeľňa, 2 zadné izby, 2x stolárska dielňa, maštal, sklad

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	1945	1,2*(4,5*4,60)	24,84	120/24,84=4,831
1. NP	1945	6,03*(6,610+4,10+8,35)+2,70*4,10+6,03*1 4,36+6,03*6,45	251,49	120/251,49=0,477

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.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné	400
7	Stropy	

	23.3 palubovky, dosky	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ.	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	7155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarné kachle (3 ks)- 1x náhr.pol.	135
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	60
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (2 bm)	110
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
40	Vnútorné obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1005

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,191$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. PP	$(3365 + 0 \cdot 4,831)/30,1260$	111,70
1. NP	$(7155 + 1005 \cdot 0,477)/30,1260$	253,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1945	66	50	116	56,90	43,10
1. NP	1945	66	50	116	56,90	43,10

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
1. PP z roku 1945		
Východisková hodnota	111,70 EUR/m ² * 24,84 m ² * 2,191 * 0,95	5 775,25
Technická hodnota	43,10% z 5 775,25	2 489,11
1. NP z roku 1945		
Východisková hodnota	253,42 EUR/m ² * 251,49 m ² * 2,191 * 0,95	132 656,21
Technická hodnota	43,10% z 132 656,21	57 174,83

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1. podzemné podlažie	5 775,25	2 489,11
1. nadzemné podlažie	132 656,21	57 174,83
Spolu	138 431,46	59 663,94

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž

POPIS STAVBY

Garáž je postavená na parc. č. 177, k.ú. Dubové.

Prízemná nepodpivničená stavba.

Popis konštrukcií: Základy betónové s betón. podmurovkou (bočné strany a od potoka), steny murované hr. 30 cm, strop rovný betónový, strecha pultová, krytina pozink., fasáda - striekaný brizolit, vnútorná omietka hladká, podlaha - cem. poter, vráta a dvere - drevené rámové, okno drevené dvojité, elektroinštalácia svetelná aj motorická, montáž jama nad 2 m², pec na tuhé palivo v letnej kuchyni

Dispozícia: garáž, letná kuchyňa

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	4,41 * 8,33	36,74	18/36,74=0,490

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.2 dvojité z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.5 cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5895

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 drevené otváracé (1 ks)	295
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.e lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	1110

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,191$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(5895 + 1110 \cdot 0,490) / 30,1260$	213,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$213,73 \text{ EUR/m}^2 \cdot 36,74 \text{ m}^2 \cdot 2,191 \cdot 0,95$	16 344,46
Technická hodnota	48,75% z 16 344,46	7 967,99

2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.3.1 Humno

POPIS STAVBY

Humno je postavené na parc. č. 177, k.ú. Dubové.

Prízemná nepodpivničená stavba - humno + plevín

Zastavaná plocha: $9,25 \cdot 8,0 + 4,05 \cdot 3,03 = 86,27 \text{ m}^2$

Popis konštrukcií: Základy betónové bez podmurovky, steny drevené stĺpiky+ jednostranne obité, strop drevený trámový, strecha sedlová, krytina pálená škridla, podlaha - drevená doskové a cem. poter, vráta a vrátka drevené zvlakové

Humno je v dobrom technickom stave, zostatková životnosť 40 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Oz = (9,25 \cdot 8,0 + 4,05 \cdot 3,03) \cdot 0,20$	17,25
$Ov = 9,25 \cdot 8,0 \cdot 3,75 + 4,05 \cdot 3,03 \cdot (1,50 + 1,05/2)$	302,33
$Ot = 9,25 \cdot 8,0 \cdot 3,60/2$	133,20
Obstavaný priestor stavby celkom	452,78

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

KS:

1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ EUR/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$9,25 \cdot 8,0 + 4,05 \cdot 3,03$	86,27	Repr.	$(9,25 \cdot 8,0 \cdot 3,75 + 4,05 \cdot 3,03 \cdot (1,50 + 1,05/2)) / 86,27$	3,50

Priemerná zastavaná plocha:

$(86,27) / 1 = 86,27 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$(86,27 \cdot 3,5047) / (86,27) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 86,27) = 1,1982$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu cpi * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konstrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,50	6,50	11,42
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	36,91
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	12,30
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	12,30
5	Krytina strechy	3,00	1,50	4,50	7,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,50	1,50	2,64
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,76
12	Vráta	3,00	1,30	3,90	6,85
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	7,91
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		56,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 56,90 / 100 = 0,5690$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,191$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$$

$$VH = 68,21 \text{ EUR/m}^3 * 2,191 * 0,5690 * 1,1982 * 0,9000 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 89,6424 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hmno	1945	66	40	106	62,26	37,74

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	89,6424 EUR/m ³ * 452,80 m ³	40 590,08
Technická hodnota	37,74 % z 40 590,08 EUR	15 318,70

2.4 PLOTY

2.4.1 Plot

Oplotenie od cesty a oplotenie predzáhradky, parc. č. 177

Základy betónové s podmurovkou, murované stĺpiky, výplň pletivo v ráme, vráta a vrátka od cesty a vrátka do predzáhradky

Plot je dobrom technickom stave, zostatková životnosť 15 rokov.

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	32,00m	700	23,24 EUR/
2.	Podmurovka: betónová monolitická	32,00m	926	30,74 EUR/
	Spolu:			53,98 EUR/
3.	Výplň plotu: z rámového pletiva	39,20m ²	435	14,44 EUR/
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou	1 ks	7505	249,12 EUR/
5.	Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou	2 ks	3890	129,12 EUR/

Dĺžka plotu:

32 m

Pohľadová plocha výplne:

$(32 - 1,0 - 1,0 * 3,0) * 1,40 = 39,20 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,191$

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 [%]
Plot	1982	29	21	50	58,00	42,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EU]
Východisková hodnota	$(32,00\text{m} * 53,98 \text{ EUR/m} + 39,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ EUR/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ EUR/ks}) * 2,191 * 0,95$	5 829,66
Technická hodnota	42,00 % z 5 829,66 EUR	2 448,46

2.5 STUDNE

2.5.1 Studňa - Kopaná

Kopaná studňa na parc. č. 177, vyložená betónovými skružami s elektrickým čerpadlom. Studňa je na dvore a je zakrytá bet. poklopom

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 6 m
Priemer: 1200 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
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 [%]
Studňa	1945	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ EUR/m} \cdot 5\text{m} + 149,21 \text{ EUR/m} \cdot 1\text{m} + 357,83 \text{ EUR/ks} \cdot 1\text{ks}) \cdot 2,191 \cdot 0,95$	1 903,47
Technická hodnota	34,00 % z 1 903,47 EUR	647,18

2.6 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.6.1 Vodovodná prípojka

Prípojka vody z verejného vodovodu, PVC, 1", parc. č.177

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ EUR/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1991	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	5 bm * 42,49 EUR/bm * 2,191 * 0,95	442,20
Technická hodnota	60,00 % z 442,20 EUR	265,32

2.6.2 Vodomerná šachta

Betónová vodomerná šachta na parc. č. 177

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	7660/30,1260 = 254,27 EUR/m3 OP
Počet merných jednotiek:	1,60*1,60*1,50 = 3,84 m3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,191
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	1991	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	3,84 m3 OP * 254,27 EUR/m3 OP * 2,191 * 0,95	2 032,32
Technická hodnota	60,00 % z 2 032,32 EUR	1 219,39

2.6.3 Prípojka elektriny

Elektrická prípojka vzdušná zo stĺpa na verejnom priestranstve, 4x drôt, parc. č. 177 a verejné priestranstvo

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.a) vodiče - 1-fázová prípojka vzdušná AlFe
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	355/30,1260 = 11,78 EUR/bm
--	----------------------------

Počet káblov: 4
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,07 EUR/bm
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
 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 elektriny	1975	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} \cdot (11,78 \text{ EUR/bm} + 3 \cdot 0 \text{ EUR/bm}) \cdot 2,191 \cdot 0,95$	1 373,34
Technická hodnota	28,00 % z 1 373,34 EUR	384,54

2.6.4 Spevnené plochy

Spevnená betónová plocha pozdĺž domu, prístupový chodník od vrátok v oplotení, plocha so záhradným nábytkom, parc. č. 177. V čase obhliadky sa práve betonovala posledná časť

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $0,80 \cdot 48,0 + 3 \cdot 3/2 = 42,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
 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	2011	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$42,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,191 \cdot 0,95$	977,77
Technická hodnota	100,00 % z 977,77 EUR	977,77

2.6.5 Vonkajšie schody

Betónové schody na podestu pri vstupe, parc. č. 177

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.7. Na železobetónovej doske alebo nosníkoch s povrchom z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $545/30,1260 = 18,09$ EUR/bm stupňa
 Počet merných jednotiek: $8 \cdot 1,20 = 9,6$ bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
 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 schody	2011	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm stupňa} \cdot 18,09 \text{ EUR/bm stupňa} \cdot 2,191 \cdot 0,95$	361,47
Technická hodnota	$100,00 \% \text{ z } 361,47 \text{ EUR}$	361,47

2.6.6 Vonkajší záchod

Drevený záchod za domom, parc. č. 177

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 11. Vonkajší záchod (JKSO 815 9)
 Bod: 11.1. Drevený bez žumpy

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1200/30,1260 = 39,83$ EUR/Ks
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
 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 [%]
Vonkajší záchod	1970	41	9	50	82,00	18,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} \cdot 39,83 \text{ EUR/Ks} \cdot 2,191 \cdot 0,95$	82,9
Technická hodnota	$18,00 \% \text{ z } 82,90 \text{ EUR}$	14,9

2.6.7 Prekrytie vstupnej podesty

Prekrytie vstupnej podesty - drevená konštrukcia, pultová strecha - riešim náhr.pol.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2 \times 3,0 = 6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,191$
 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 [%]
Prekrytie vstupnej podesty	2011	0	30	30	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 62,07 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} \times 2,191 \times 0,95$	775,17
Technická hodnota	100,00 % z 775,17 EUR	775,17

2.7 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom č.s. 123	138 431,46	59 663,96
Garáž	16 344,46	7 967,92
Humno	40 590,08	15 318,70
Plot	5 829,66	2 448,46
Studňa	1 903,47	647,18
Vodovodná prípojka	442,20	265,32
Vodomerná šachta	2 032,32	1 219,39
Prípojka elektriny	1 373,34	384,54
Spevnené plochy	977,77	977,77
Vonkajšie schody	361,47	361,47
Vonkajší záchod	82,90	14,92
Prekrytie vstupnej podesty	775,17	775,17
Celkom:	209 144,30	90 044,80

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Dubové v okrese Turčianske Teplice. Martin. Nachádza cca 28 km južne od okresného mesta Martin a 9 km západne od okresného mesta Turčianske Teplice. Obec je pri štátnej ceste Turčianske Teplice - Prievidza. Ide o malú obec s obecným úradom, obchodom, reštauráciou. Inž. siete - elektrina, vodovod a plynovod.

Hodnotený rodinný dom je v zastavanom území obce medzi inými rodinnými domami. Vzhľadom a polohu k okresným mestám Martin a Turčianske Teplice zvyšujem odporúčaný kpd

b/ analýza využitia nehnuteľnosti:

Navrhovaným stavebnotechnickým riešením ide o rodinný dom s pomerne rozsiahlym zázemím. Rozsah pozemkov pri rodinnom dome neumožňuje výstavbu aj ďalších stavieb. Podnikateľské využitie sa nevylučuje a ani nepredpokladá.

c) analýza prípadných rizík spojených s využitím nehnuteľnosti:

Využívanie nehnuteľnosti na účely bývania nemá riziká. Závady viaznúce na nehnuteľnosti neboli zistené okrem záložného práva a garáže bez s.č.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

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 _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlišť	II.	0,900	30	27,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,2000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie a pod.	I.	1,350	7	9,4500
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,350	6	8,1000
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom s predzáhradkou, dvorom, s dobrým dispozičným riešením	III.	0,450	10	4,5000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené prac. možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %	III.	0,450	9	4,0500
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,4000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				

	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,5000
10	Konfigurácia terénu				
	severný svah o sklone 5% - 25%	III.	0,450	6	2,7000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,1500
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	autobus	IV.	0,248	7	1,7360
13	Obč. vybav. (úrad, škola, zdravot., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. Tovarom	IV.	0,248	10	2,4800
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, par vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,248	8	1,9840
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,1000
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ. rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,6000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,3150
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,1800
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,0000
	Spolu			180	118,30

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 118,3 / 180$	0,657
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 90\,044,80 \text{ EUR} * 0,657$	59 159,43 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok

POPIS

Hodnotený pozemok je pod rodinným domom a jeho príslušenstvom a okolo. Tento pozemok je priamo prístupný z miestnej komunikácie. Pozemky sú svahovité severným smerom. Inž. site v mieste - elektrina, voda, zemný plyn. Vzhľadom na ešte priaznivú vzdialenosť od okresného mesta Turčianske Teplice, hodnotím pozemky v tejto lokalite ako prímestskú oblasť kúpeľného mesta Turčianske Teplice, vhodnú na bývanie.

Stanovenie hodnoty pozemkov porovnávacou metódou nie je možné, nakoľko ponuka na internete neobsahuje potrebný počet ponúk potrebných na porovnanie a kúpne zmluvy znalec nemá k dispozícii. Hodnota pozemku stanovená polohovou diferenciáciou je javí ako nízka.

KATASTRA TURČIANSKE TEPLICE

22-11-2007

22-11-2007

Ing. Ján Kyselicov



N 192/2007
NZ 43053/2007
NCRI 42726/2007

O s y e d ě n ý o d p i s

Notárska zápisnica

napísaná v notárskej kancelárii v Martine, mnou, JUDr. Miroslavom Debnárom, notárom so sídlom v Martine, Vajanského nám. 1 dňa 26.10.2007 (dvadsiatehošiesteho októbra dvetisíc sedem) o 8.15 hod.

Predo mňa, JUDr. Miroslava Debnára, notára, dostavili sa účastníci podľa svojho vlastného prehlásenia k právnym úkonom spôsobilí, ktorých osobná totožnosť mi bola preukázaná zákonným spôsobom:

1./ Ing. Ľubomír Slivka, rod. [redacted]

2./ Ing. Ján Slivka, [redacted]

3./ Ing. Vladimír Slivka, [redacted]

4./ Jánoslav Hötzel, [redacted]

Na žiadosť účastníkov spisuje sa do notárskej zápisnice táto:

kúpna zmluva

I./ My – Ing. Ľubomír Slivka, Ing. Ján Slivka a Ing. Vladimír Slivka **odpredávame** Jaroslavovi Hötzelovi naše nehnuteľnosti v kat. úz. **Dubové**, ktoré sú zapísané u Správy katastra Turč. Teplice na LV č. 526 pod A rod. dom č.s. 121 s prísl. (humno, garáž, 2 dielne, maštal', sypáreň) týmito stavbami zast. pl. a nádvorie, parc. reg. C KN č. 177, výmera 1002 m², pod B r. č. 1, 2, 3 patriace nám každému v ideálnej 1/3-ine.

II./ Ja – Jaroslav Hötzel v bode I opísané nehnuteľnosti v celosti do svojho výlučného vlastníctva **kupujem**.

Vyhlasujem, že stav kupovaných nehnuteľností je mi veľmi dobre známy, lebo som sa o ňom presvedčil na mieste samom.

III./ Účastníci uštalujú, že predmetom prevodu podľa tejto kúpnej zmluvy je v celosti rod. dom č.s. 121 s vedľajšími hospodárskymi a drobnými stavbami (humno, garáž, 2 dielne, maštal', sypáreň), týmito stavbami zast. pl. a nádvorie, parc. reg. C KN č. 177 o výmere 1002 m² v intraviláne obce Dubové.

IV./ Kúpna cena bola určená po vzájomnej dohode na sumu 1.200.000,- Sk (jedenmilióndvestotisíc korún sl.)

Celá dohodnutá kúpna cena bude vyplatená formou poskytnutia hypotekárneho úveru kupujúcemu účastníkovi od Slovenskej sporiteľne a.s., MsP Martin odpredávajúcim účastníkom takto:

-druhá strana-

----- Ing. Ľubomírovi Slivkovi na [REDACTED] u Slovenskej sporiteľni a.s., MsP Veľký Krtíš vo výške 400.000,- Sk. -----

----- Ing. Jánovi Slivkovi na [REDACTED] u Slovenskej sporiteľni a.s., filiálka Turč. Teplice vo výške 400.000,- Sk. -----

----- Ing. Vladimírovi Slivkovi na [REDACTED] u Všeobecnej úverovej banky a.s., Mlynské Nivy 1, Bratislava 25, pobočka Partizánske, ul. Ľudvíka Slobodu 4 vo výške 400.000,- Sk. ----- najneskôr v lehote do 31.12.2007. -----

----- Účastníci zmluvy uzatvárajú dohodu na základe, ktorej v prípade nevyplatenia celej dohodnutej ceny odpredávajúcim účastníkom v stanovenej lehote t.j. do 31.12.2007 sa táto zmluva od počiatku ruší. -----

----- V./ Nehnuteľnosti sa odpredávajú bez akýchkoľvek tiarch a záväd a budú odovzdané do užívania kupujúcemu účastníkovi v deň vyplatenia celej dohodnutej kúpnej ceny odpredávajúcim. -----

----- VI./ Notársku odmenu spojenú s vyhotovením tejto kúpnej zmluvy povinný je zo zákona uhradiť kupujúci účastník. -----

----- VII./ Táto zmluva nadobudne právnu účinnosť rozhodnutím Správy katastra Turč. Teplice o povolení vkladu vlastníckeho práva k prevádzaným nehnuteľnostiam do katastra nehnuteľností. -----

----- Na podanie návrhu na vklad ako aj ku všetkým ďalším úkonom vkladového konania splnomocňujú účastníci tejto zmluvy JUDr. Miroslava Debnára, notára so sídlom v Martine, Vajanského nám. 1. -----

----- O tom je táto notárska zápisnica napísaná, účastníci ju čítajú, schvaľujú a predomnou na zňak súhlasu vlastnoručne podpisujú. -----

Ing. Ľubomír Slivka v.r., Ing. Ján Slivka v.r., Ing. Vladimír Slivka v.r., Jaroslav Hötzel v.r., JUDr. Miroslav Debnár v.r., notár, LS – JUDr. Miroslav Debnár, notár Martin. -----

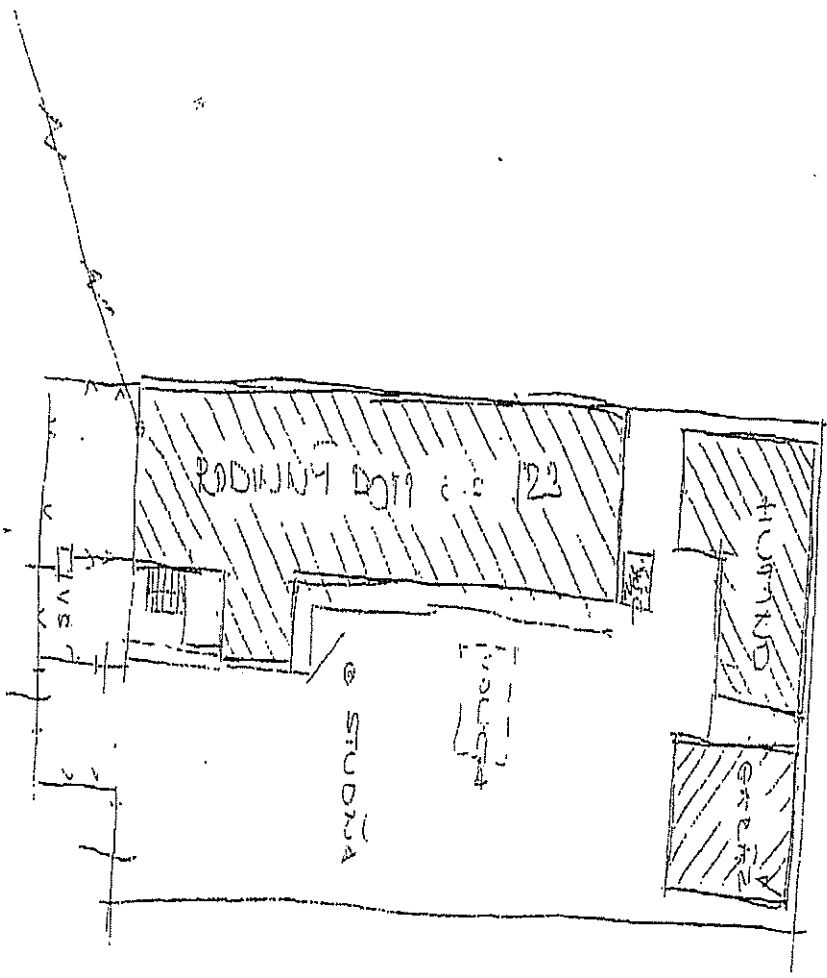
----- Potvrdzujem, že tento osvedčený odpis notárskej zápisnice sa doslovne zhoduje s prvopisom uloženým u mňa, JUDr. Miroslava Debnára, notára so sídlom v Martine, Vajanského nám. 1 pod č. NZ 43053/2007 -----

----- JUDr. Miroslav Debnár, notár Martin, dňa 26.10.2007 (dvadsiatehošiesteho októbra dvetisícšesťdesiatosem). -----

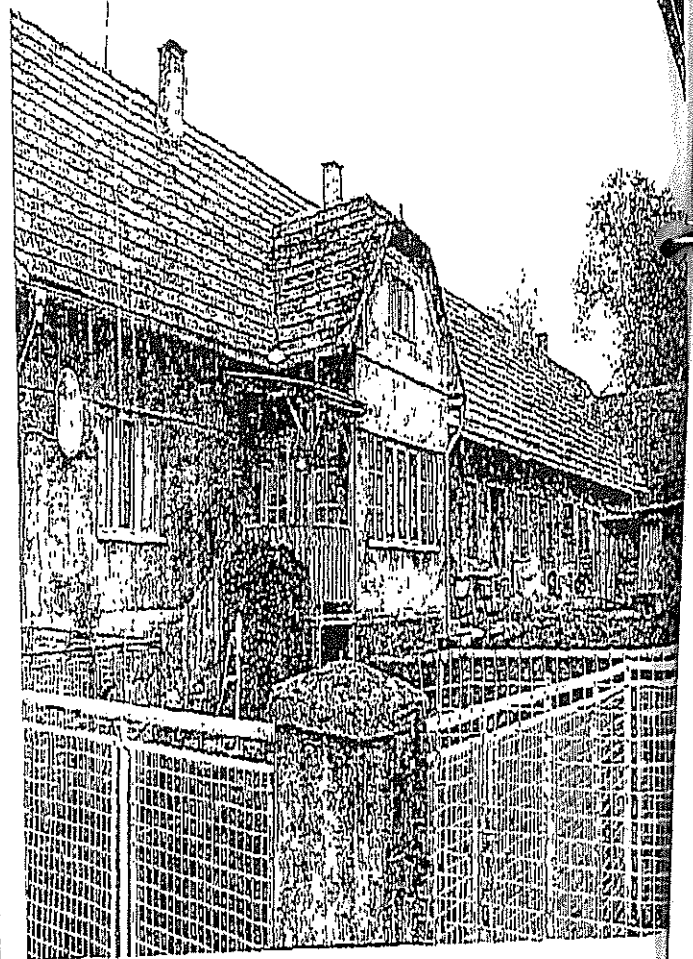
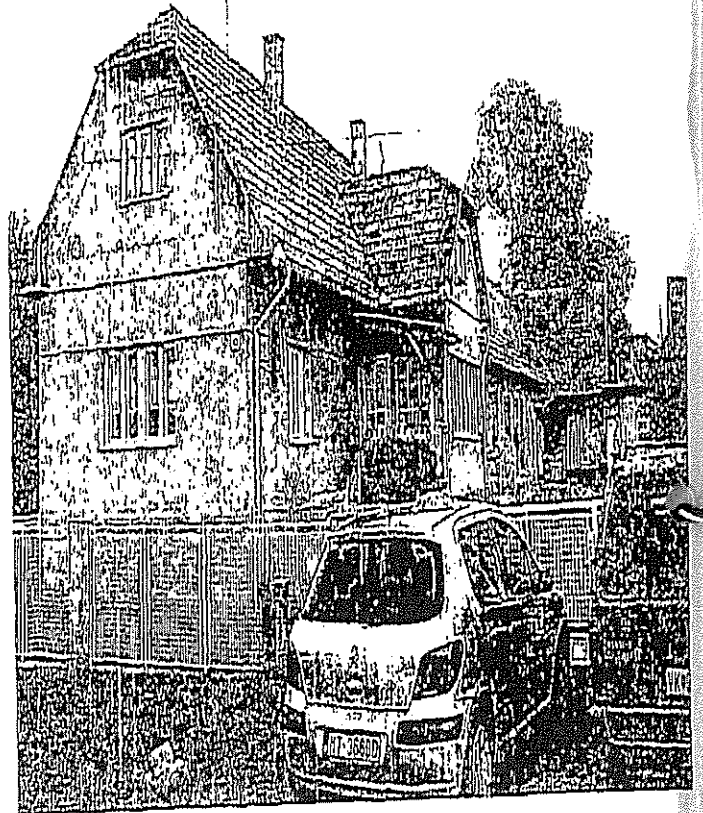
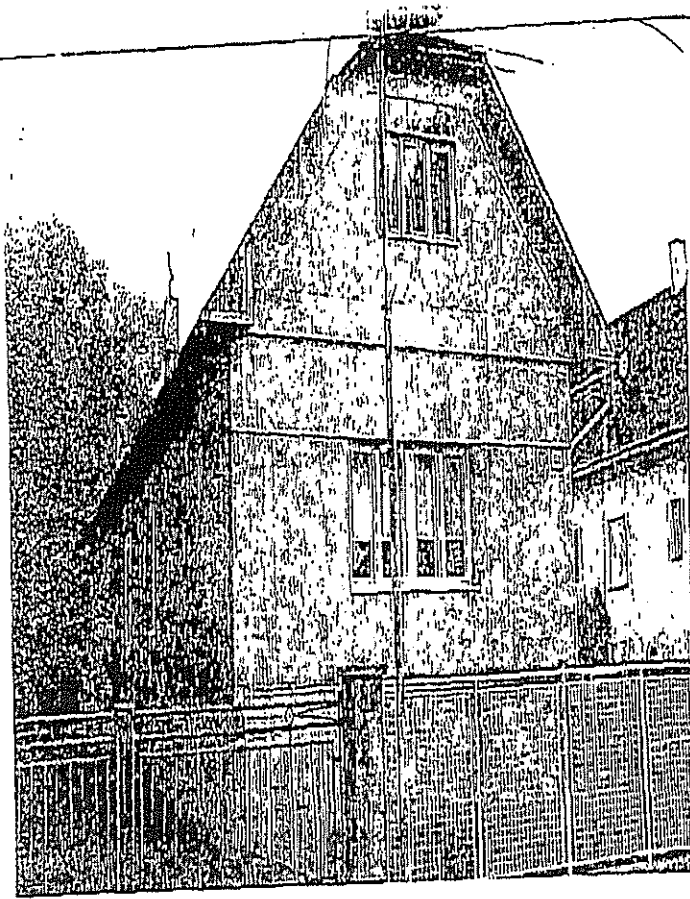


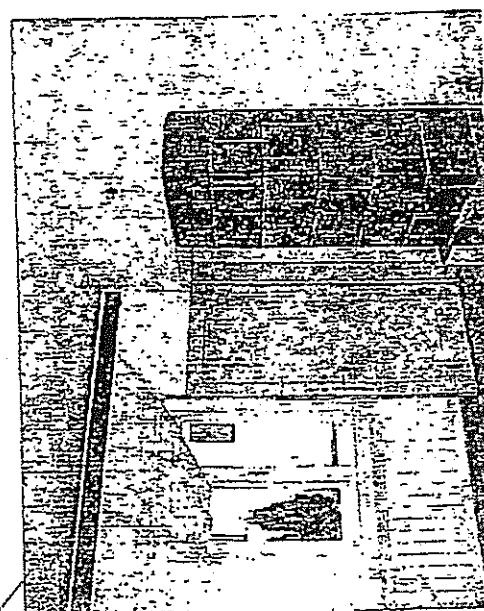
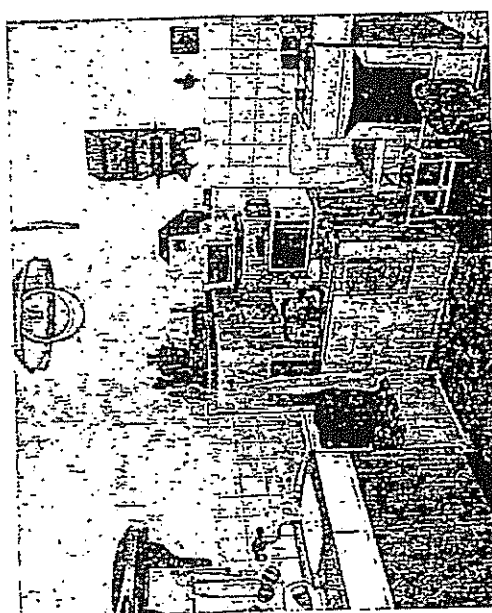
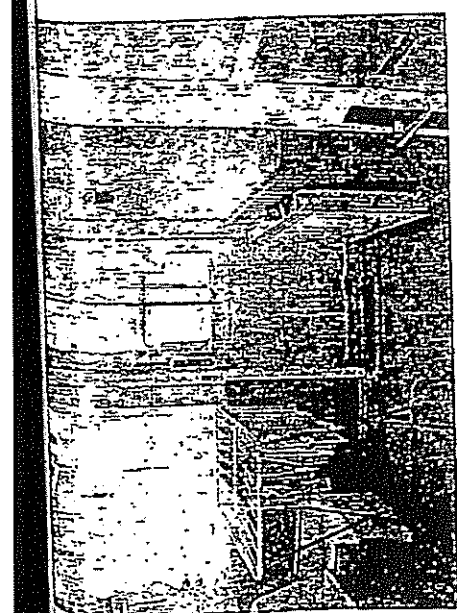
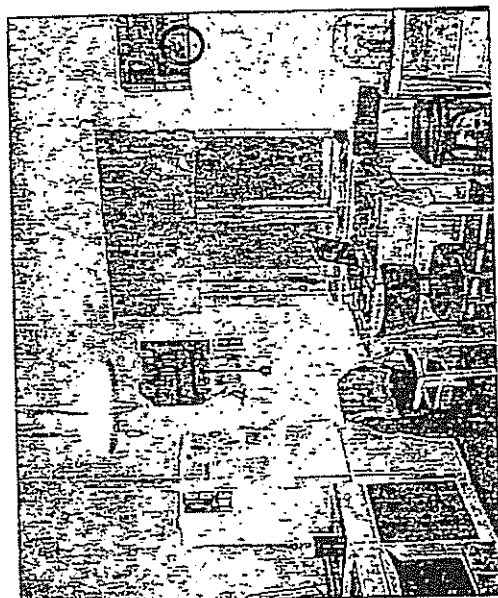
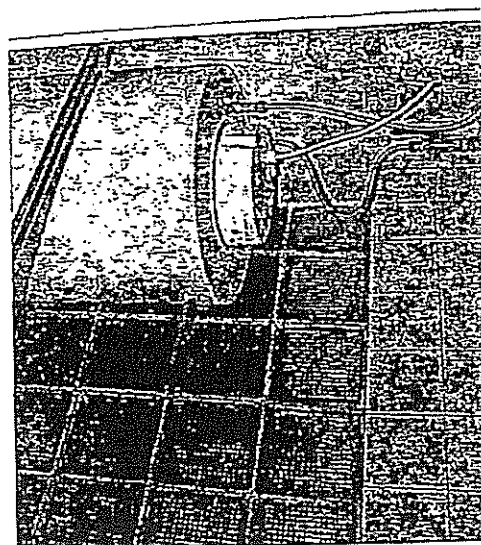
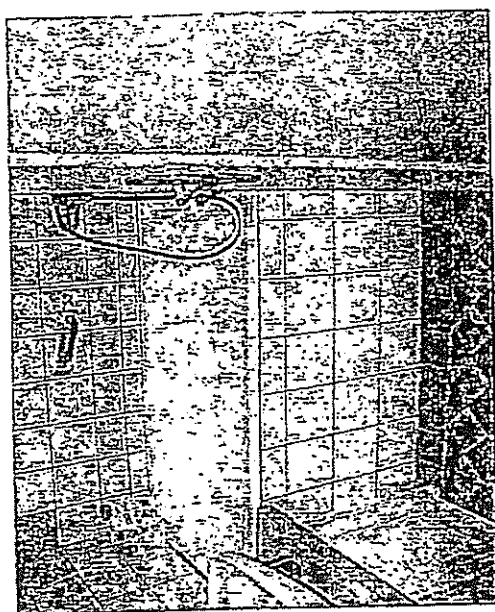
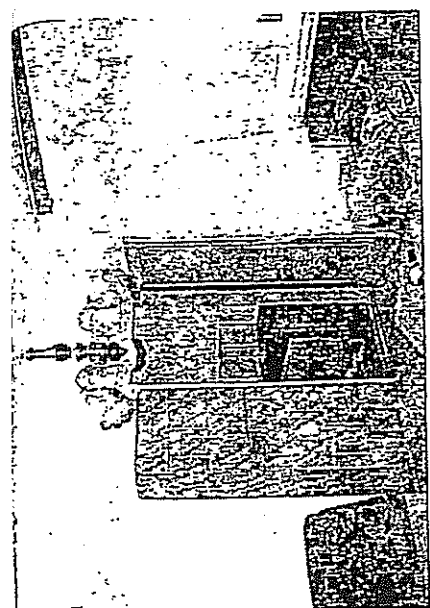
JUDr. Miroslav Debnár
notár

RODINNY DOTT 22.8 123
DO SOVE



Notes
of floor
20.41

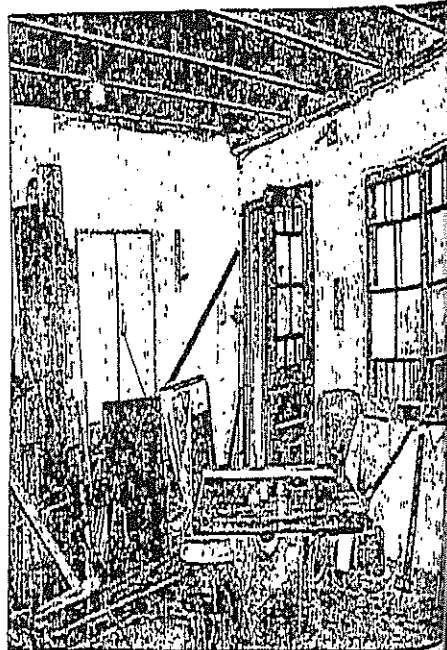
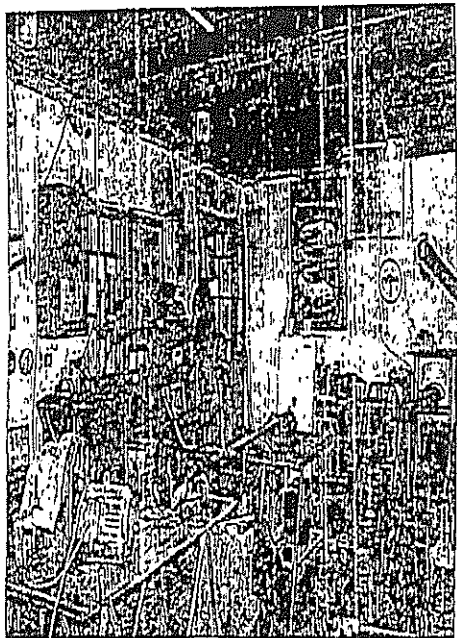
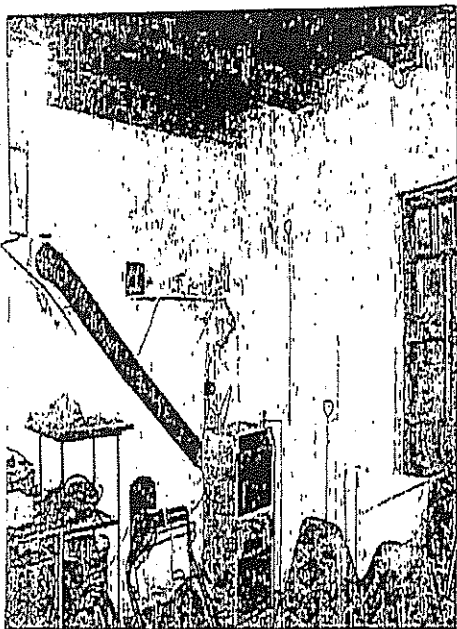
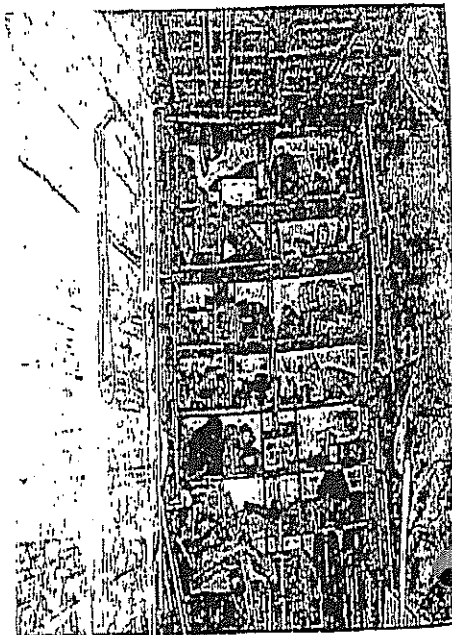


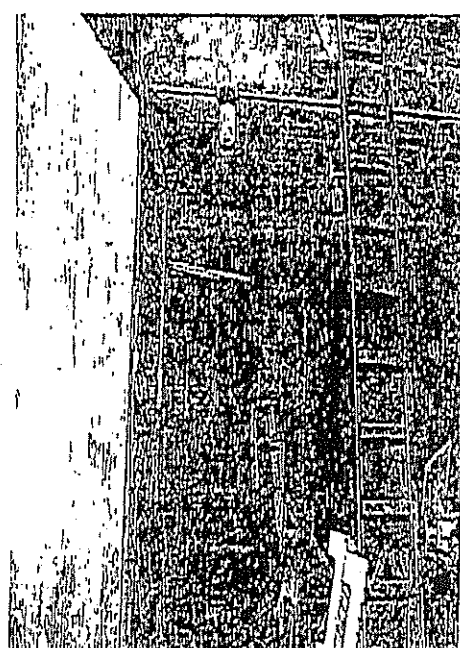
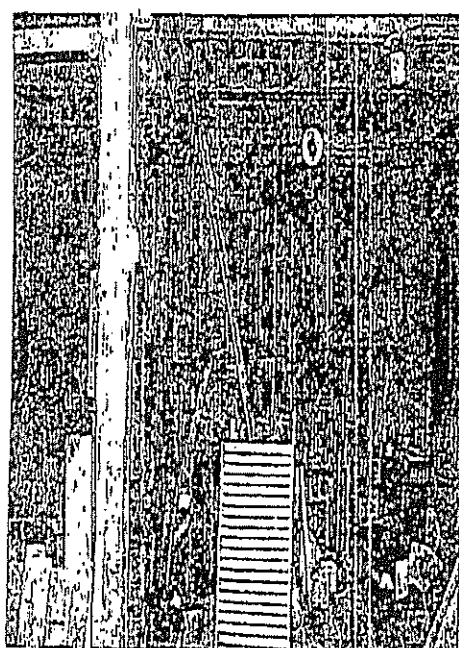
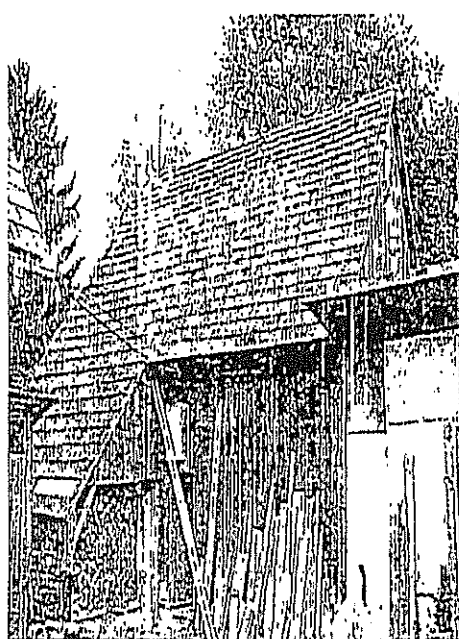


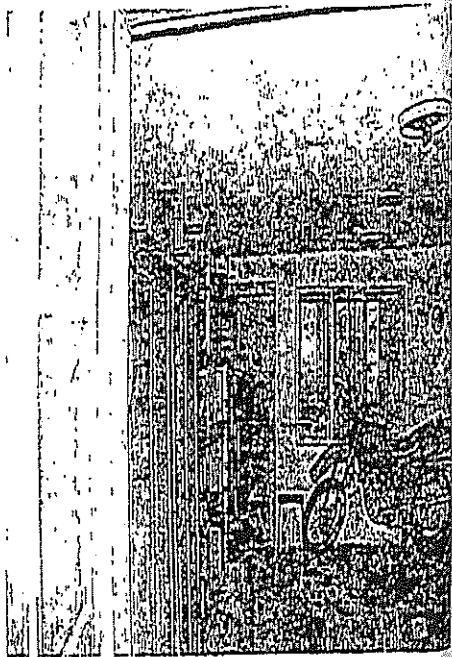
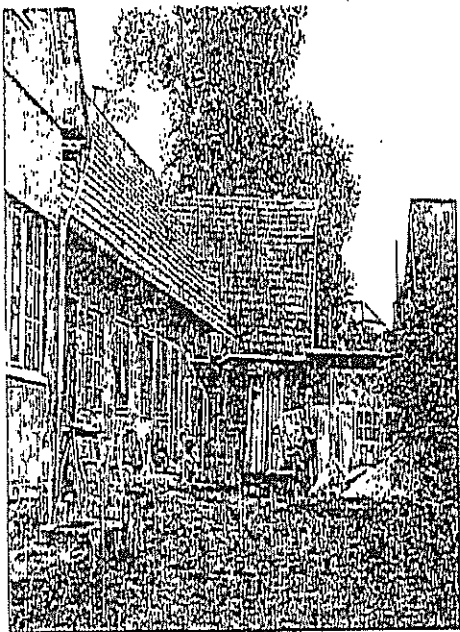
RD - OBYTNAJ EAST

RD - 1 - AREN - 1 - HOSH

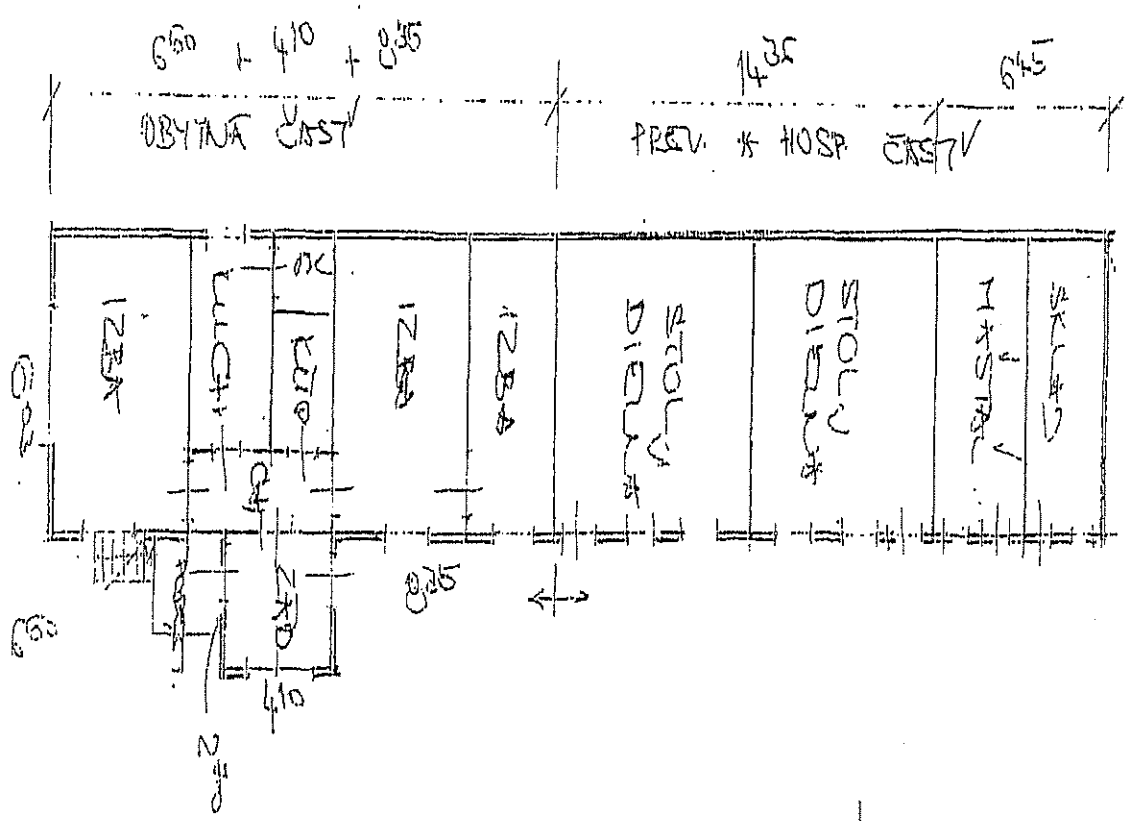
CAST







STREET



vby
n a
bec

RODINNÝ DOM č. 123 DUBOVÉ

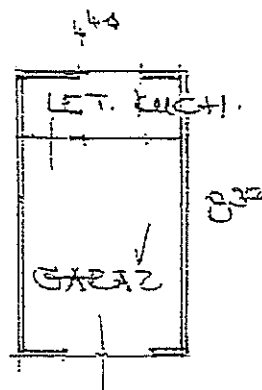
Návrh podlažného ROD. DOMU

M 1:200

Oktober 2011

3

ROD. DOM. č. 123 DUBOVÉ



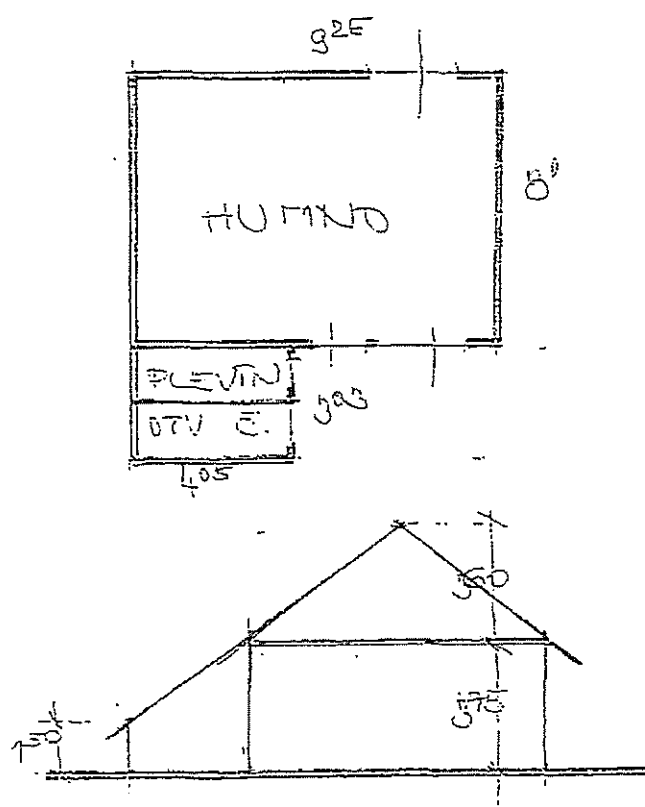
Natvrz podoyso GARAZ

M 1: 200

October 2011

~~7~~

RD č. 123 DUBOVÉ



tavby
om a
obec

Návrh podlahy a rezu
HUMNO

11. 200

October 2011

B

.. PP	1945	66	50	116	56,90	43,10
.. NP	1945	66	50	116	56,90	43,10

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

zázov	Výpočet	Hodnota [EUR]
.. PP z roku 1945		
Východisková hodnota	111,70 EUR/m ² *24,84 m ² *2,194*0,95	5 783,16
Technická hodnota	43,10% z 5 783,16	2 492,54
.. NP z roku 1945		
Východisková hodnota	266,79 EUR/m ² *125,44 m ² *2,194*0,95	69 753,47
Technická hodnota	43,10% z 69 753,47	30 063,75

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

podlažie	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
.. podzemné podlažie	5 783,16	2 492,54
.. nadzemné podlažie	69 753,47	30 063,75
.. spolu	75 536,63	32 556,29

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž

POPIS STAVBY

Garáž je postavená na parc. č. 177/4, k.ú. Dubové.

Prizemná nepodpivničená stavba.

Popis konštrukcií: Základy betónové s betón. podmurovkou (bočné strany a od potoka), steny nurované hr. 30 cm, strop rovný betónový, strecha pultová, krytina pozink., fasáda - striekaný prizolt, vnútorná omietka hladká, podlaha - cem. poter, vráta a dvere - drevené rámové, okno drevené dvojité, elektroinštalácia svetelná aj motorická, montáž jamy nad 2 m², pec na tuhé palivo v letnej kuchyni

Dispozícia: garáž, letná kuchyňa

ZATRIEDENIE STAVBY

KSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
.. NP	1970	$(4,54+4,40)/2 \cdot (8,45+8,40)/2$	37,66	$18/37,66=0,478$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové	563
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňa úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná	
	13.2 dvojité z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	5895

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 drevené otváracé (1 ks)	295
24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania	
	24.1.a lokálne vykurovanie na tuhé palivá obyčajné (CLUB a pod.) (1 ks)	165
26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
	Spolu	1110

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CV} = 2,194$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(5895 + 1110 \cdot 0,478) / 30,1260$	213,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	41	39	80	51,25	48,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$213,29 \text{ EUR/m}^2 \cdot 37,66 \text{ m}^2 \cdot 2,194 \cdot 0,95$	16 742,14
Technická hodnota	48,75% z 16 742,14	8 161,79

2.3 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**2.3.1 Dielňa****POPIS STAVBY**

Dielňa je prevádzková časť rodinného domu je postavená podľa LV a GP na oparcele č. 177/3, k.ú. Dubové

Ide o stavebnú súčasť rodinného domu, ktorú GP oddelil ako samostatnú stavbu. Dodatok z ZP tejto právnej skutočnosti prispôsobuje aj ohodnotenie.

Dielňa je pokračovaním rodinného domu juhovýchodným smerom, je konštrukčne aj časovo jednotná, v pôvodnom vyhotovení s drobnými modernizáciami. Prvky dlhodobej životnosti neboli menené alebo rekonštruované. Vzhľadom na vek je objekt veľmi zachovalý a prvky dlhodobej životnosti v dobrom technickom stave. - zostatková životnosť je do 50 rokov.

Objekt je napojený na rozvod elektriny z rodinného domu.

Zastavaná plocha: $20,85 \cdot 5,68 = 118,43 \text{ m}^2$

z toho dielne: $(20,85 - 6,45) \cdot 5,68 = 81,79 \text{ m}^2$

maštal' a sklad: $6,45 \cdot 5,68 = 36,64 \text{ m}^2$

Pre stanovení rozpočtového ukazovateľa je rozhodujúca prevažujúca zastavaná plocha dielnami

Popis konštrukcií:

Základy betónové s izoláciou, podmurovka kamenná výšky do 50 cm, steny murované hr. do 50 cm, strecha sedlová, krov drevený; krytina pálená škridla, oplechovanie kompletne pozink., fasáda - vápenná štuková, priečky murované, vnútorné omietky štukové a hladké, strop drevený trámový, okná drevené dvojité, dvere drevené rámové v obložkovej zárubni, podlahy - v dielni - drevená dosková, v maštali - cem poter, rozvod elektriny svetelnej a motorickej, stolárskej dielni - pec na tuhé palivo (zdroj na teplovodné vykurovanie pre rodinný dom)

Dispozícia: 2x stolárska dielňa, maštal', sklad

vby
m a
bec

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$Oz = 20,85 \cdot 5,68 \cdot 0,30$	35,53
$Ov = (20,85 - 6,45) \cdot 5,68 \cdot 3,0 + 6,45 \cdot 5,68 \cdot 3,0$	355,28
$Ot = (20,85 - 6,45) \cdot 5,68 \cdot 3,90 + 6,45 \cdot 5,68 \cdot 0,30 + 6,45 \cdot 5,68 \cdot 3,90$	472,86
Obstavaný priestor stavby celkom	863,67

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS:

1252 Nádrže, silá a sklady

Rozpočtový ukazovateľ:

$RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ EUR/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

$k_k = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	20,86*5,68	118,48	Repr. 3,0		

Priemerná zastavaná plocha:

$$(118,48) / 1 = 118,48 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(118,48 * 3) / (118,48) = 3,00 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 118,48) = 1,1226$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cpi * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	0,50	6,50	11,02
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	35,62
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	11,86
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	11,86
5	Krytina strechy	3,00	1,30	3,90	6,61
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,51
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,75	3,00	5,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,75	2,25	3,81
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,69
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,75	2,25	3,81
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	5,08
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,30	1,80	3,05
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		59,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 59,00 / 100 = 0,5900$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 2,194$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$$

$$VH = 68,21 \text{ EUR/m}^3 * 2,194 * 0,5900 * 1,1226 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 88,4201 \text{ EUR/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielňa	1945	66	34	100	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$88,4201 \text{ EUR/m}^3 \cdot 863,67 \text{ m}^3$	76 365,79
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 76 365,79 \text{ EUR}$	25 964,37

2.3.2 Humno**POPIS STAVBY**

Humno je postavené na parc. č. 177/5, k.ú. Dubové.

Prízemná nepodpivničená stavba - humno + plevín

Zastavaná plocha: $8,97 \cdot (10,96 - 2,95) + 4,04 \cdot 2,95 = 83,77 \text{ m}^2$

Popis konštrukcií: Základy betónové bez podmurovky, steny drevené stĺpiky+ jednostranne obité, strop drevený trámový, strecha sedlová, krytina pálená škridla, podlaha - drevená dosková a cem poter, vráta a vrátka drevené zvlakové

Humno je v dobrom technickom stave, zostatková životnosť 40 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$O_z = (8,97 \cdot (10,96 - 2,95) + 4,04 \cdot 2,95) \cdot 0,30$	25,13
$O_v = 8,97 \cdot (10,96 - 2,95) \cdot 3,75 + 4,04 \cdot 2,95 \cdot (1,50 + 1,05/2)$	293,57
$O_t = 8,97 \cdot (10,96 - 2,95) \cdot 3,60/2$	129,33
Obstavaný priestor stavby celkom	448,03

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Zatriedenie stavby:

JKSO:

budovy pre skladovanie a úpravu poľnohospodárskych produktov - ostatné

KS:

1271 Nebytové poľnohospodárske budovy

Rozpočtový ukazovateľ:

 $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ EUR/m}^3$

Koeficient konštrukcie:

 $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr. Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$8,97 \cdot (10,96 - 2,95) + 4,04 \cdot 2,95$	83,77	$(8,97 \cdot (10,96 - 2,95) \cdot 3,75 + 4,04 \cdot 2,95 \cdot (1,50 + 1,05/2)) / 83,77$	3,5045

Priemerná zastavaná plocha:

 $(83,77) / 1 = 83,77 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

 $(83,77 \cdot 3,5045) / (83,77) = 3,50 \text{ m}$

Koefficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{zp} = 0,92 + (24 / 83,77) = 1,2065$$

Koefficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ksi	Úprava podielu cpi * ksi	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát zemných prác	13,00	0,50	6,50	11,67
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,70	21,00	37,69
3	Stropy	14,00	0,50	7,00	12,57
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	12,57
5	Krytina strechy	3,00	1,50	4,50	8,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,62
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,50	1,00	1,80
12	Vráta	3,00	1,30	3,90	7,00
13	Okná	3,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	7,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		55,70	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 55,70 / 100 = 0,5570$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 2,194$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_K * k_M \text{ [Eur/m}^3\text{]}$$

$$VH = 68,21 \text{ EUR/m}^3 * 2,194 * 0,5570 * 1,2065 * 0,9000 * 1,029 * 0,95$$

$$VH = 88,4807 \text{ EUR/m}^3$$

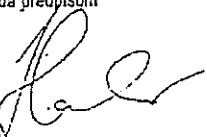
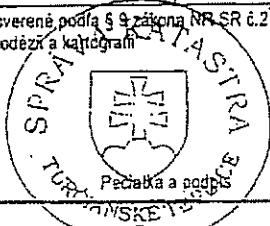
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Humno	1945	66	40	106	62,26	37,74

SKON SPOPLATNENÝ

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Ing. Lubomír HANKO - Georeality 		Kraj	Žilinský	Okres	Turčianske Teplice	Obec	Dubové
		Katastr. územie	Dubové	Číslo plánu	113/2011	Mapový list č.	Homá Štubňa 7-6/42
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavieb p.č. 177/2-5							
Vyhotovil		Autorizačne overil			Úradne overil		
Meno: Bc. Dušan BŮTOR		Dňa: 02.11.2011			Meno: Ing. Lubomír HANKO		
31.10.2011		Dňa: 02.11.2011			Dňa: 11.11.2011		
Meno: Bc. Dušan BŮTOR		Meno: Ing. Lubomír HANKO			Číslo: 292/2011		
Bodové označené v prírode označené múmii podrobného merania (meračský náčrt) č. 475 E Bodové označených číslami a ostatné me- zure sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom  			Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii 		

VÝKAZ VÝMER

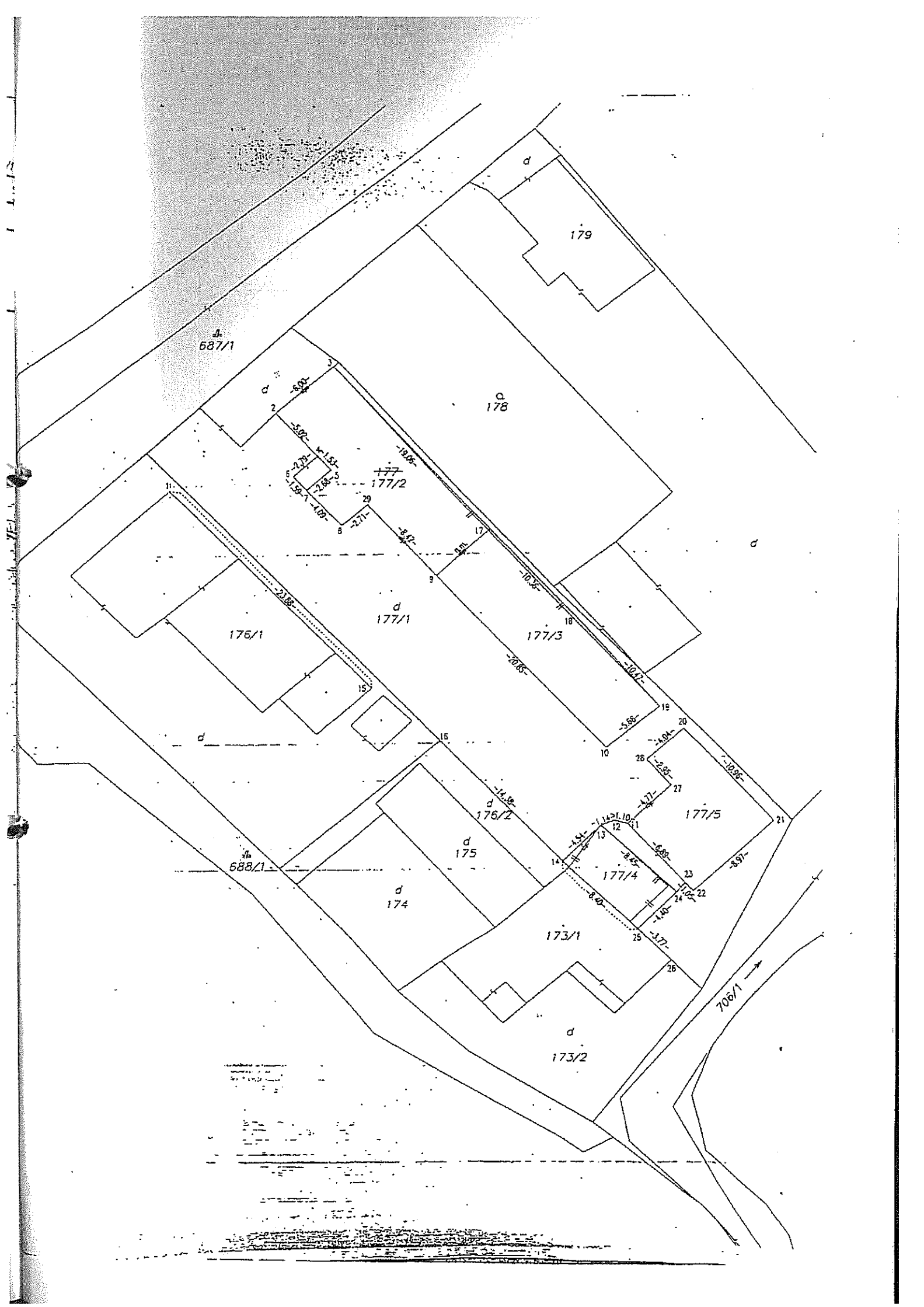
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	D i e l	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa (sídlo)
PK vločky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²								ha	m ²	kód	
Stav právny je totožný s registrom C-KN															
1290		177		1005	zastav.pl.						177/1	625		zastav.pl.	doterajši
											177/2	127		zastav.pl.	Jaroslav HÖTZEL
												15			
												10			
											177/3	121		zastav.pl.	delto
												17			
												20			
											177/4	38		zastav.pl.	delto
												17			
												7			
											177/5	94		zastav.pl.	delto
												17			
												2			
Spolu				1005								1005			

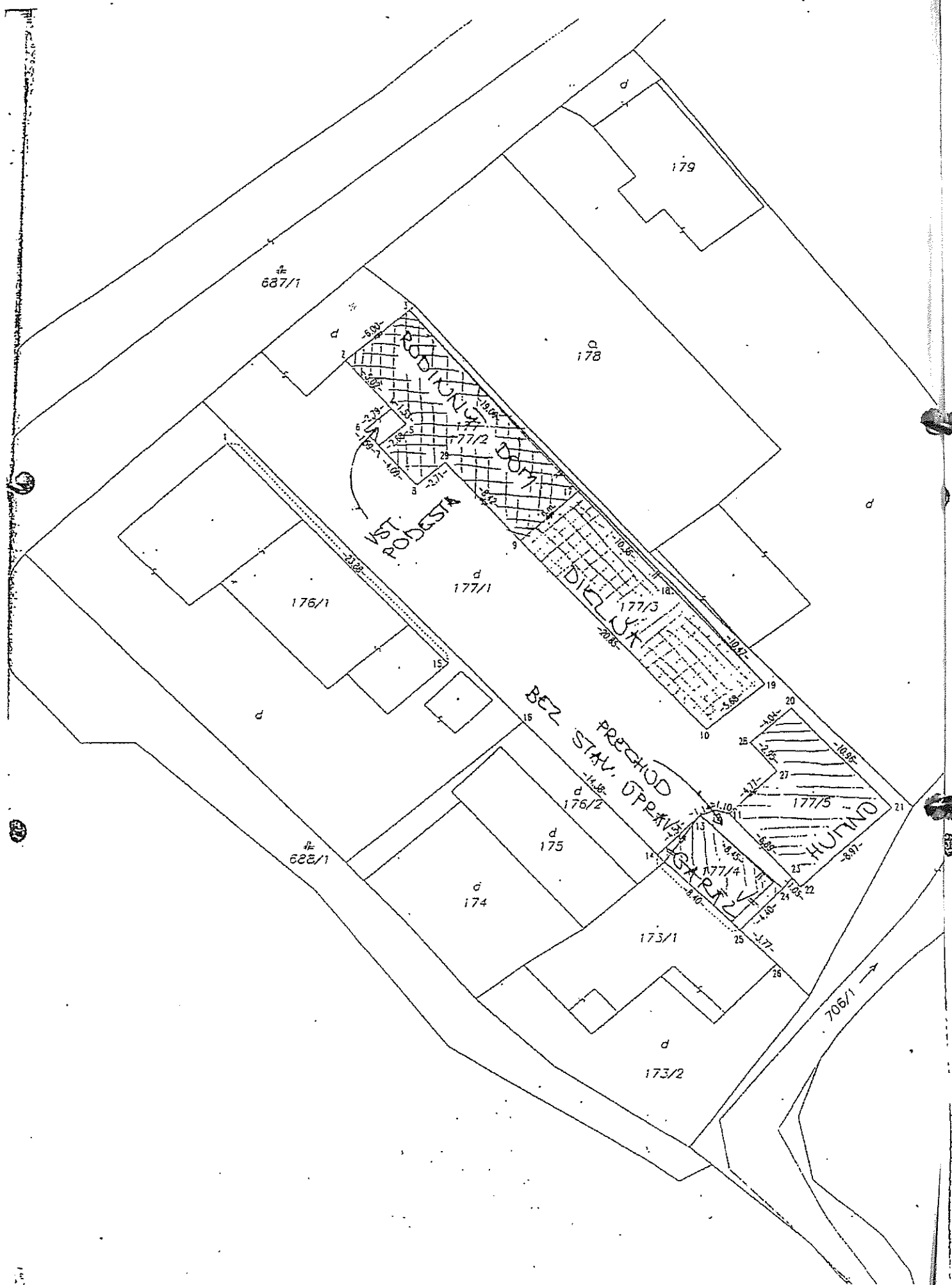
Legenda: kód spôsobu využívania pozemkov:

15 - Bytová budova so súpisným číslom
 17 - Budova bez súpisného čísla

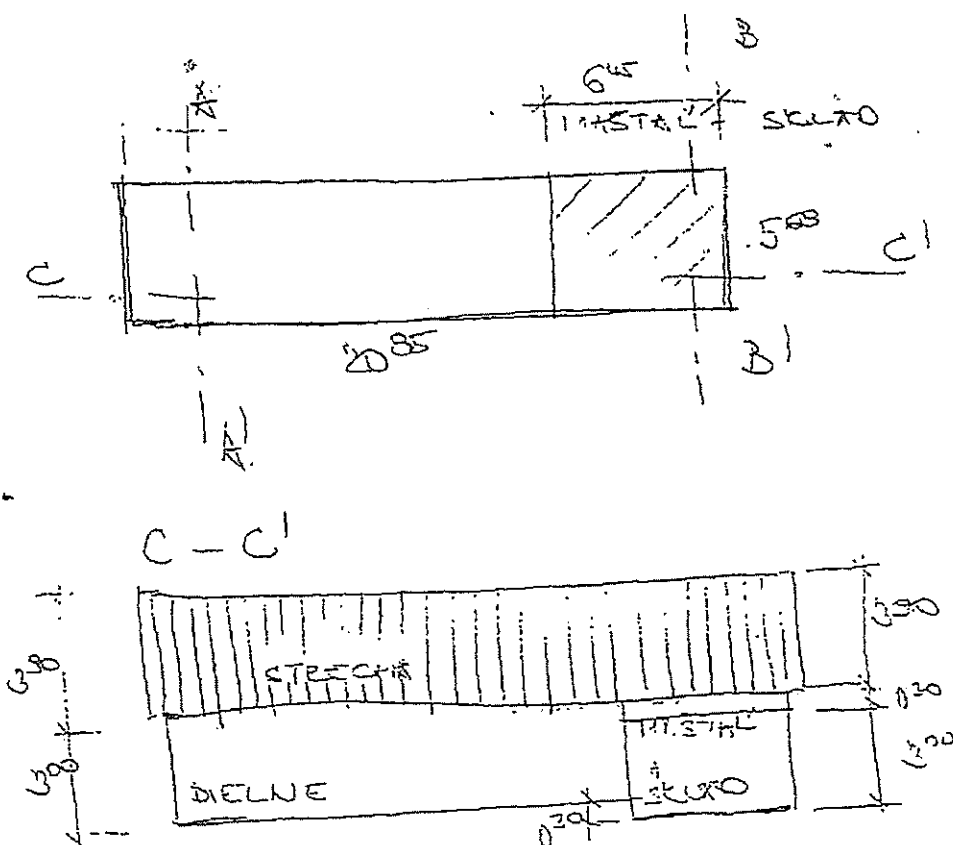
kód druhu stavby:

10 - Rodinný dom
 20 - Iná budova
 7 - Samostatne stojaca garáž
 2 - Poľnohospodárska budova

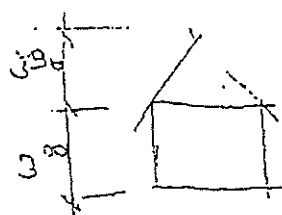




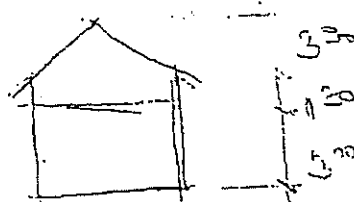
RD DUBOVE č. 123



tavby
om a
obec



A-A



B-B

Häitres. pödonen a rc207
DIELNE

November 2011

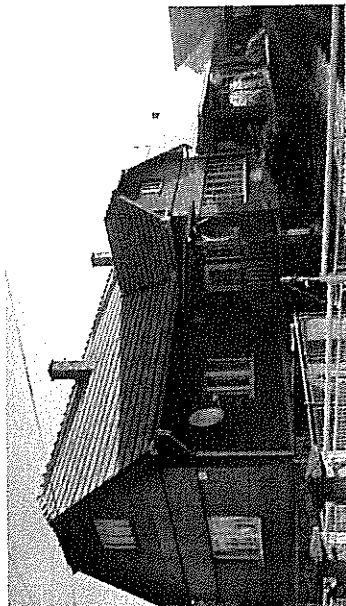
A



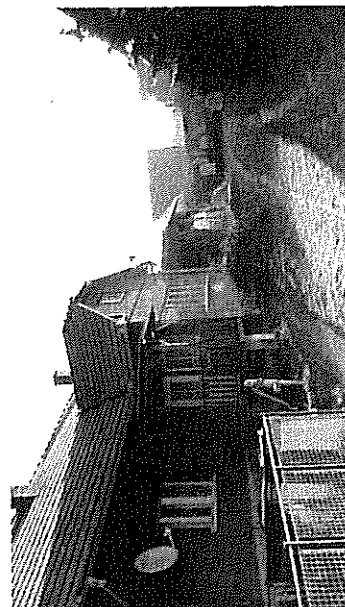
Pohľad čelný od ulice



Pohľad od ulice



Pohľad do dvora



Pohľad do dvora

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 Stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912898

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 195/2020.

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

Podpis znalca

