

Znalec : Ing. Lenka Ďurechová

Zadávateľ : DUPOS dražobná s.r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava

Číslo (spisu) objednávky : písomná zo dňa: 25.7.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 186/2022

Vo veci : stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 123 na p.č. 177/2, stavby dielne na p.č. 177/3, stavby garáže na p.č. 177/4 a stavby humna na p.č. 177/5 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 177/1,177/2,177/3,177/4,177/5 v katastrálnom území Dubové, pre účel : výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 44/16

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 123 na p.č. 177/2, stavby dielne na p.č. 177/3, stavby garáže na p.č. 177/4 a stavby humna na p.č. 177/5 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 177/1,177/2,177/3,177/4,177/5 v katastrálnom území Dubové, obec Dubové, okres Turčianske Teplice.

2. Účel znaleckého posudku: výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.08.2022 (dátum obhliadky)
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 21.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Podklady dodané zadávateľom :

- objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Znalecký posudok znalca Ing. Ľubomír Ranjoha, zo dňa : 9.11.2020

5.b Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č.1290, k.ú. Dubové, vytvorený cez katasterportál, zo dňa : . 15.9.2022
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 177/2 , k.ú. Dubové , vytvorená cez geoportál, zo dňa : 15.9.2022

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností a porovnanie predloženej právnej dokumentácie so skutkovým stavom.

Fotodokumentácia.

Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Zákon č. 527/2007 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprímeranou pohnutkou.

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.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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 2. štvrt'rok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby rodinného domu stanovená 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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. Osobité požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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.

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022 - 3,174.

Metóda polohovej diferenciacie

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 diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. :1290 , zo dňa :15.9.2022 , k.ú. Dubové

Vydaný : vytvorený cez katasterprotál

Vlastníci nehnuteľností a ich podiely :**A. Majetková podstata:*****Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape***

Parc.č. 177/1	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	625 m ²
Parc.č. 177/2	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	127 m ²
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 123 evidovanej na pozemku parcelné číslo 177/2			
Parc.č. 177/3	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	121 m ²
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 177/3			
Parc.č. 177/4	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	38 m ²
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 177/4			
Parc.č. 177/5	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	94 m ²
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 177/5			
Parc.č. 687/34	zastavané plochy a nádvoría	o výmere	46 m ²

Stavby :

Súp.č. 123	na p.č. 177/2	rodinný dom
	na p.č. 177/3	dielňa
	na p.č. 177/4	garáž
	na p.č..177/5	humno

B. Vlastníci:

1

spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka :

P-130/2017-Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veiteľom DPS financialconsulting, s.r.o., Tomaškovičova 17/2742, 917 01 Trnava, IČO: 46713930 na nehnuteľnosti vo vlastníctve Jaroslav Hötzel [20.06.1971] pozemky C KN parc.č. 177/1; 177/2; 177/3; 177/4; 177/5 a stavby rodinný domsúp.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; P-84/2022 - Postúpenie pohľadávky - záznam zapísaný dňa: 14.07.2022 - číslo zmeny: 127/22

P-56/2021 - Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie sp. zn. 24Csp/21/2020 o návrhu na nariadenieodkladného opatrenia zdržať sa mimosúdneho výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizáciiodobrovoľnej dražny k nehnuteľnostiam: pozemok C KN parcela č. 177/1; 177/2; 177/3; 177/4; 177/5 a stavbámmrodinný dom súp. č. 123 na pozemku C KN parcela č. 177/2; dielňa na pozemku C KN parc. č. 177/3; garáž napozemku C KN parc. č. 177/4; humno na pozemku C KN parc. č. 177/5 - záznam zapísaný dňa: 25.05.2021 - číslo zmeny: 87/21

Titul nadobudnutia :

V 776/2007-Kúpna zmluva

Z 34/2008-Rozhodnutie o zmene súpisného čísla

Z 1022/2011-Oznámenie o vydaní súpisného čísla

Z 1023/2011-Oznámenie o vydaní súpisného čísla

Z 1024/2011-Oznámenie o vydaní súpisného čísla

V-259/2022 - Kúpna zmluva - vklad povolený dňa: 29.04.2022 - číslo zmeny: 74/22

C. Ťarchy:

Por.č.: 1

V 809/2011 - Vklad záložného práva v prospech DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17/2742,917 01 Trnava, IČO: 46713930 (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; Z-708/2022 - Postúpenie pohľadávky -záznam zapísaný dňa: 14.07.2022 - číslo zmeny: 128/22.

Por.č.: 1

Z-220/2019 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva nanehnuteľnosť č. 385EX 460/18-21 súdnym exekútorom JUDr. Martin Hucík, so sídlom EÚ Ľ. Jankuľáka 845,027 12 Liesek, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, Bratislava, IČO: 47232480, v neprospech povinného Jaroslav Hötzel [20.6.1971] 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 CKN parc.č. 177/5 v podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 19.03.2019 - číslo zmeny: 46/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa: 15.8.2022 . Nehnuteľnosť nebola znalcovi sprístupnená na zameranie a vnútornú obhliadku.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa : 15.8.2022 - len z vonkajšej strany domu .

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia je prevzatá z predložených dokladov, ktoré boli poskytnuté objednávateľom znaleckého posudku. Nakoľko nehnuteľnosť nebola znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnená nie je možné porovnať predloženú dokumentáciu pôdorysy rodinného domu so súčasným skutkovým stavom. Znalecký posudok je možné pre tento prípad vyhotoviť z dostupných podkladov v zmysle zákona č. 527/2007 Z.z. o dobrovoľných dražbách - §12 odst.3

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Na pozemku KN p.č. 177/2 je postavená oceňovaná stavba RD s.č. 123, stavba dielne je postavená na p.č. 177/3, stavba garáže na p.č. 177/4, a stavba humna je postavená na p.č. 177/5 . Popisné a geodetické údaje katastra sa nedali porovnať nakoľko stavby neboli na zameranie a obhliadku sprístupnené.

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

- rodinný dom s.č. 123 a s pozemkami KN p.č. 177/2
- stavba dielne na p.č. 177/3
- garáž na p.č. 177/4
- stavba humna na p.č. 177/5
- vonkajšie úpravy a príslušenstvo
- pozemky KN p.č. 177/1,177/2,177/3,177/4,177/5, k.ú. Dubové

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

Predmetom ocenenia nie je prístupový pozemok KN p.č. 687/34, ktorý nie je predmetom výkonu záložného práva.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 123

Technický popis stavby je prevzatý z predloženého ZP vzhľadom na skutočnosť, že stavba rodinného domu s.č. 123 nebola znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnená.

Oceňovaný rodinný dom s.č. 123 je postavený v obci Dubová, okres Turčianske Teplice. V lokalite sa nachádzajú samostatne stojace rodinné domy.

Oceňovaný rodinný dom je postavený na rovinatom pozemku KN p.č. 177/2 ako samostatne stojaci dom. Je čiastočne podpivničený jedným pivničným priestorom a má jedno nadzemné podlažie. Pôvodná stavba rodinného domu bola v zmysle predloženého ZP postavená odhadom v roku 1945.

I.PP

Obvodové murivo je vyhotovené z kameňa, vnútorné omietky –vápenné hladké, strop betónový rovný, vonkajšia úprava povrchov špárované murivo, dvere drevené zvlakové, okno jednoduché, podlaha – cementový poter, elektroinštalácia – svetelná.

I.NP

Vstup do domu je z bočnej strany domu.

Podlažie dispozične podľa predloženej výkresovej dokumentácie, ktorá bola prevzatá z predloženého ZP z nasledovných miestností : zádverie, chodba, predná izba, kuchyňa, kúpeľňa, komora, izba, izba. Hospodárska časť stavby RD pozostáva z 2x dielne, maštale a skladu. V predloženom ZP je uvedené, že dom je v pôvodnom stave s vykonanými malými modernizáciami.

Dom je postavený na betónových základoch s podmúrovkou z opracovaného kameňa. Obvodové murivo I.NP je vyhotovené z tehál hr. Od 40-50xm, priečky z toho istého materiálu, strop s rovným podhľadom drevený trámový. Zastrešenie domu je riešené krovom s krytinou škridlovou. Klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie omietky jemné brizolitové., dvere rámové s výplňou, okná – zdvojené drevené, podlahy obytných miestností - dosky, podlahy ostatných miestností tiež doskové. Vykurovanie je oceľovými radiátormi kotlom na tuhé palivo+ 3x plynové piecky. Na ohrev vody slúži elektrický zásobník vody. Elektroinštalácia – svetelná aj motorická.

V kuchyni sa nachádza kuchynská linka dĺžky 2m so smaltovaným drezom s vodovodnou batériou, sporák. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kuchynskej linky a sporáka.

V kúpeľni sa nachádza smaltovaná vaňa a keramické umývadlo s vodovodnými batériami. Keramický obklad je vyhotovený dookola celej kúpeľne aj okolo vane.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzP
1. PP	1945	1,2*(4,5*4,6)	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	Deľiace 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	195
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom 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	7090

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.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarene 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 drevozové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110
37	Vnútorne 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	Vnútorne 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
	Spolu	710

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3365 + 0 * 4,831)/30,1260$	111,70
1. NP	$(7090 + 710 * 0,957)/30,1260$	257,90

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	77	43	120	64,17	35,83
1. NP	1945	77	43	120	64,17	35,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1945		
Východisková hodnota	$111,70 \text{ €/m}^2 * 24,84 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	8 371,61
Technická hodnota	35,83% z 8 371,61	2 999,55
1. NP z roku 1945		
Východisková hodnota	$257,90 \text{ €/m}^2 * 125,44 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	97 609,36
Technická hodnota	35,83% z 97 609,36	34 973,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 371,61	2 999,55
1. nadzemné podlažie	97 609,36	34 973,43
Spolu	105 980,97	37 972,98

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž na p.č. 177/4

Oceňovaná garáž je postavená na pozemku KN p.č. 177/4. Podľa údajov z predloženého Zp bola stavba postavená v roku 1970. Doklad o veku stavby nebol predložený. Stavba bola pristavená k stavbe humna. Je postavená na betónových základoch s podmúrovkou. Obvodové murivo je vyhotovené z tehál o hrúbke väčšej ako 30cm, strop trámčekový bez podhľadu. Zastrešenie je riešené krovom s krytinou pálenou dvojdružkovou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava - striekaný brizolit, vnútorná úprava - vápenná omietka hladká. Dvere rámové s výplňou, okná dvojité. Podlahy cementový poter. Vykurovanie garáže je lokálnymi kachľami na pevné palivo. Nachádza sa tu aj montážna jama o pôdorysnej ploche nad 2m². Elektroinštalácia - svetelná aj motorická.

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	$(4,54+4,40)/2 * (8,45+8,40)/2$	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	Vnútorňá 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 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: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5895 + 1110 * 0,478)/30,1260$	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	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	213,29 €/m ² *37,66 m ² *3,176*0,95	24 235,66
Technická hodnota	35,00% z 24 235,66	8 482,48

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 stavba dielne na pč. 177/3

Nakoľko nehnuteľnosť nebola znalcovi na zameranie a obhliadku sprístupnená, znalec nehnuteľnosť oceňuje z dostupných podkladov t.j. z predloženého ZP č. 1952020 znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu.

Stavba bola podľa predloženého ZP postavená v roku 1945. Je postavená na pozemku KN p.č. 177/3. Dispozične by mala stavba pozostávať z miestnosti dielne, skladu a maštale. Životnosť stavby bola znalcom stanovená na 100 rokov.

Stavba je oceňovaná ako drobná stavba aj keď jej zastavaná plocha je väčšia ako 25m². Stavba tvorí doplnkovú funkciu k hlavnej stavbe rodinného domu.

Stavbe je postavená na betónových základoch s kamennou podmúrovkou. Zvislé konštrukcie sú vyhotovené z pálenej tehly hr.viac ako 30cm, strop drevená trámový s viditeľnými trámami. Zastrešenie je riešené krovom s krytinou škridlovou dvojďážkovou, klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu. Vonkajšie aj vnútorné omietky - vápenné štukové, Okná sú dvojité v drevenom ráme, dvere rámové s výplňou. Podlahy sú tvorené z cementového poteru. Elektroinštalácia- svetelná aj motorická (poistky).

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1945	20,85*5,68	118,43	18/118,43=0,152

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná	925
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	

	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
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
18	Elektroinštalácia	
	18.3 svetelná a motorická - poistky	245
	Spolu	5545

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5545 + 0 * 0,152)/30,1260$	184,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	77	23	100	77,00	23,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$184,06 \text{ €/m}^2 * 118,43 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	65 769,61
Technická hodnota	23,00% z 65 769,61	15 127,01

2.3.2 humno na p.č. 177/5

Stavba humna bola realizovaná v roku 1945. Je postavená na pozemku KN p.č. 177/6, na betónových základoch bez podmúrovky. Obvodová konštrukcia je vyhotovená z jednostranne obutých dosiek, strop trámčekový bez podhľadu. Zastrešenie je riešené krovom s krytinou dvojdrážkovou škridlovou. Dvere drevené zvlakové, podlaha cementový poter. Vráta drevené zvlakové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne

KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy

KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1945	8,97*(10,96-2,95)+4,04*2,95	83,77	18/83,77=0,215

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korytkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	2930

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	(2930 + 145 * 0,215)/30,1260	98,29

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	77	23	100	77,00	23,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	98,29 €/m ² *83,77 m ² *3,176*0,95	24 842,88
Technická hodnota	23,00% z 24 842,88	5 713,86

2.3.3 Oplotenie predné

Oceňované je oplotenie vyhotovené z čelnej strany domu. Oplotenie bolo vybudované v roku 1982 na bet. základe s bet. podmúrovkou. Oplotenie je vyhotovené z rámového pletiva výšky 1,4 m. K oploteniu patrí vstupná brána a 2x bránka do domu z materiálu ako oplotenie.

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

Dĺžka plotu: 32 m

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

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 [%]
Oplotenie predné	1982	40	10	50	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 39,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,176 * 0,95$	8 450,48
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 8 450,48 \text{ €}$	1 690,10

2.3.4 kovaná studňa

Oceňovaná kovaná studňa je v zmysle predloženého ZP hlboká 6 m a má priemer 1200 mm s ručným čerpadlom vody.. Je umiestnená na pozemku KN p.č. 177

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
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
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 [%]
kopaná studňa	1945	77	23	100	77,00	23,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 1\text{m}) * 3,176 * 0,95$	1 679,55
Technická hodnota	$23,00 \% \text{ z } 1\ 679,55 \text{ €}$	386,30

2.3.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka bola vybudovaná v roku 1991. Ňou je dom napojený na verejný rozvod vody.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
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 [%]
Vodovodná prípojka	1991	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	625,92
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 625,92 \text{ €}$	237,85

2.3.6 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 1991. Vodomerná šachta je betónová s oceľovým poklopom.

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: $1,6*1,6*1,5 = 3,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,84 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	2 945,98
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 2\,945,98 \text{ €}$	1 119,47

2.3.7 prípojka NN

Elektrická prípojka bola vybudovaná v roku 2012. Ňou je dom napojený na verejný rozvod NN podzemným káblovým vedením.

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) káblová 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: $k_{CU} = 3,176$
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 NN	2012	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,176 * 0,95$	668,46
Technická hodnota	80,00 % z 668,46 €	534,77

2.3.8 spevnené plochy

Oceňované sú spevnené plochy vybudované z monolitického betónu do hr.0,15m

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: $0,8*48+3*3/2 = 42,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	1 417,34
Technická hodnota	78,00 % z 1 417,34 €	1 105,53

2.3.9 vonkajšie schody

Oceňované sú vonkajšie vstupné schody do domu. Schody boli vybudované v roku 2011.

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: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $8 * 1,20 = 9,6$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,6 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,176 * 0,95$	206,81
Technická hodnota	$78,00 \% \text{ z } 206,81 \text{ €}$	161,31

2.3.10 vonkajšie WC

Predmetom ocenenia je vonkajšie suchý drevený WC. WC bolo vybudované v roku 1970.

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: $1200/30,1260 = 39,83$ €/Ks

Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$

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 WC	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 39,83 \text{ €/Ks} * 3,176 * 0,95$	120,18
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 120,18 \text{ €}$	16,02

2.3.11 prekrytie vstupnej terasy

Predmetom ocenenia je prekrytie vstupnej podesty do domu. Stavba bola realizovaná v roku 2011

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: $2*31 = 62 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
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 terasy	2011	11	19	30	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$62 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	11 611,21
Technická hodnota	$63,33 \% \text{ z } 11 611,21 \text{ €}$	7 353,38

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 123 na p.č. 177/2	105 980,97	37 972,98
Garáž na p.č. 177/4	24 235,66	8 482,48
Drobné stavby		
stavba dielne na p.č. 177/3	65 769,61	15 127,01
humno na p.č. 177/5	24 842,88	5 713,86
Celkom za Drobné stavby	90 612,49	20 840,87
Oplotenie predné	8 450,48	1 690,10
kopaná studňa	1 679,55	386,30
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	625,92	237,85
Vodomerná šachta	2 945,98	1 119,47
prípojka NN	668,46	534,77
spevnené plochy	1 417,34	1 105,53
vonkajšie schody	206,81	161,31
vonkajšie WC	120,18	16,02
prekrytie vstupnej terasy	11 611,21	7 353,38
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 595,90	10 528,33
Celkom:	248 555,05	79 901,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

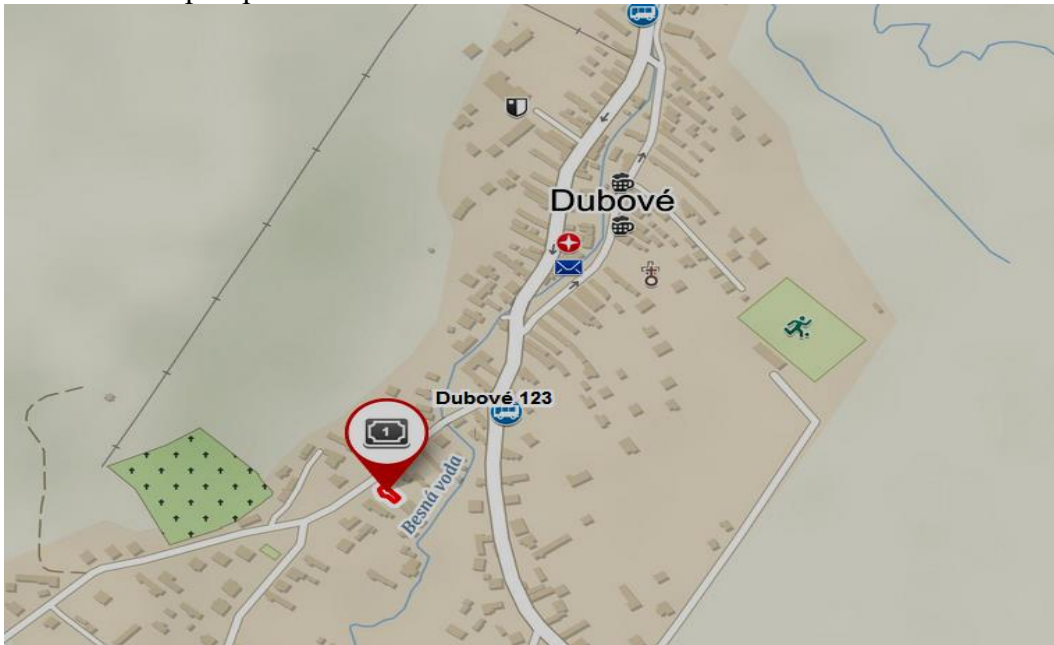
Oceňovaný rodinný dom s.č. 123 je umiestnený v obci Dubové, okres Turčianske Teplice. Dom je samostatne stojaci s vyhovujúcou dostupnosťou centra obce. V lokalite sa nachádzajú samostatne stojace rodinné domy.

V obci sa nachádza kultúrny dom, obchod s potravinami, základná škola, materská škola, obecný úrad, pošta. Obec má dobré dopravné spojenie s okresným mestom Turčianske Teplice (cca 8km)

V danej lokalite je možnosť napojenia sa na všetky verejné inžinierske siete a to konkrétne : voda, elektro, kanalizácia.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Oceňovaný rodinný dom s.č. 123 sa v deň obhliadky využíval na bývanie. Iné využitie ako na bývanie sa nedá predpokladať.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

- prístup k domu je cez pozemok KN p.č. 687/34, ktorý nie je predmetom ocenenia.

Riziko vyplývajúce z predloženého listu vlastníctva č.1290 v časti - C. Ďarchy:

Por.č.: 1

V 809/2011 - Vklad záložného práva v prospech DPS financial consulting, s.r.o., Tamaškovičova 17/2742,917 01 Trnava, IČO: 46713930 (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; Z-708/2022 - Postúpenie pohľadávky -záznam zapísaný dňa: 14.07.2022 - číslo zmeny: 128/22.

Por.č.: 1

Z-220/2019 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva nanehnuteľnosť č. 385EX 460/18-21 súdnym exekútorom JUDr. Martin Hucík, so sídlom EÚ Ľ. Jankuláka 845,027 12 Liesek, povereným na vykonanie exekúcie v prospech oprávneného Rozhlas a televízia Slovenska, Mlynská dolina, Bratislava, IČO: 47232480, v neprospech povinného Jaroslav Hötzel [20.6.1971] 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 CKN parc.č. 177/5 v podiele 1/1 - záznam zapísaný dňa: 19.03.2019 - číslo zmeny: 46/19

Iné riziká neboli znalcovi v deň obhliadky známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

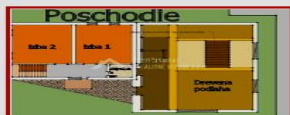
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavieb ÚSI ŽU v Žiline odporúčaný pre bytové budovy v obciach v rozmedzí medzi 0,20-0,30 s možnosťou jeho zvýšenia o hodnotu 0,15. Znalcom stanovený na hodnotu **0,40** vzhľadom na cenovú úroveň nehnuteľností v ponukách realitných kancelárií na realitných serveroch za účelom dosiahnutia odpovedajúcej cenovej úrovne na realitnom trhu.

Nehnuteľnosti RD predávané v lokalite a v okolí vybraté z internetovej ponuky RK

Dom na byvanie v okrajovej časti



Cena: 135 000 €
Lokalita: Dubové, Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice
Typ / Druh: Predaj / Rodinný dom
Stav: Čiastočná rekonštrukcia
Dátum aktualizácie: 31. 08. 2022
Číslo inzeratu: 4846731



Popis nehnuteľnosti:

V okrajovej časti obce Dubové v okrese Turčianske Teplice vám predáme dom s pozemkom cca 1800m² Dom má zastavanú plochu 57m² a k nemu prináleží prístavba 102m². Okom domu s prístavbou je aj samostatne stojaca hospodárska budova o zastavanej ploche 47m² Dom a prístavba vytvárajú jeden celok. Dom je obytelný a skladá sa: prizemie: chodba, kuchyňa s obývačkou, špajzou a WC. s chodby sa prechádza do prístavby ktorá je v štádiu rekonštrukcie poschodie: chodba, dve samostatné izby a kúpeľňa s WC. Dom je napojený na obecný vodovod a elektriku. Kúrenie je ústredné elektrické/treba urobiť revíziu kúrenia/. Elektrická prípojka je nová a má kompletnú správu.

NA PREDAJ Rodinný dom v obci Dubové



Cena: 170 000 €
Lokalita: Dubové, Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice
Typ / Druh: Predaj / Rodinný dom
Stav: Pôvodný stav
Dátum aktualizácie: 13. 09. 2022
Číslo inzeratu: 4858590



Popis nehnuteľnosti:

NA PREDAJ Rodinný dom v obci Dubové Realitná spoločnosť Time4dreams Vám ponúka NA PREDAJ 2-izbový rodinný dom s možnosťou využitia aj šopy a podkrovia na ďalšie izby. - zastavaná plocha je 170m² - obytná plocha je 85m², dve šopy spojené s domom o rozlohe 40m² - rozloha pozemku je 1439m², a podiel na spoločnom dvore s jedným susedom o rozlohe 760m² - možnosť prikúpiť aj susedný dom s pozemkom - v dome sa nachádza chodba, priestranná kuchyňa, samostatné wc, kúpeľňa so sprchovým kútom, obývačka, spálňa - možnosť podkrovia do budúcnosti - dom je postavený z pálenej tehly - voda, elektrina, možnosť plynovej prípojky, žumpa - kúrenie elektrické, krb - nové plastové okná, el. rozvody, strecha - predáva sa zariadený PRI RÝCHLOM JEDNANÍ MOŽNÁ DOHODA NA CENE. Uprednostňujeme hotovosť. V obci je kompletná občianska vybavenosť, potraviny, pohostinstvo, lekár, v blízkosti autobusová zástavka. V rámci sprostredkovania náš klient získava kompletný právny servis, kóky na kataster a samozrejme možnosť financovania hypotekárneho úveru. Dohodnite si obhliadku: Veronika Matková 0908 315 471 matkova@time4dreams.sk

POSLEDNÝ DOSTUPNÝ! Novostavba 4x bungalov v obci Dubové



Cena:	157 000 €
Lokalita:	Dubové, Turčianske Teplice, okres Turčianske Teplice
Typ / Druh:	Predaj / Rodinný dom
Stav:	Novostavba
Dátum aktualizácie:	10. 09. 2022
Číslo inzeratu:	4738769

Popis nehnuteľnosti:

B10 Vám ponúka na predaj Rodinný dom Plocha pozemku je 683 m². Pozemok je rovinný sľečný a s ideálnymi mierami. Bungalov dispozične pozostáva zo vstupnej chodby, spojenej obývačky s kuchyňou, 3 spálni, kúpeľne, samostatného wc a technickej miestnosti. Murovaný dom je postavený z Ytongu 300 mm. Použité sú plastové okná s izolačným trojsklom s povrchovou úpravou vo farbe antracit. V dome bude k dispozícii predpríprava na krb. Strecha je zo samonosnej väznikovej konštrukcie pokrytá škridlou. Dom sa predáva v stave holodom s tepelným čerpadlom. Jedná sa o projekt výstavby 4 rovnakých domov. Momentálne je k dispozícii ešte 1 zo 4. V prípade záujmu o obhliadku alebo bližšie informácie ma neváhajte kontaktovať aj počas víkendov na tel.č. 0949 833 900 ID: 98663 Cena: 157000 € Aj váš dom, byť alebo pozemok predáme na počkание #pocelomslovensku

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,400	13	5,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20

	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	114,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 114,18 / 180$	0,634
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 79\,901,06 \text{ €} * 0,634$	50 657,27 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky KN p.č. 177/1, 177/2, 177/3, 177/4, 177/5 sú evidované na LV č. 1290 ako zastavané plochy a nádvorcia. Na pozemku KN p.č. 177/2 je postavená stavba RD s.č. 123, na p.č. 177/3 je postavená stavba dielne, na pozemku KN p.č. 177/4 je postavená garáž, na pozemku KN p.č. 177/5 je postavené humno.

Pozemky sú rovinné umiestnené v zastavanom území obce Dubové, k.ú. Dubové.

Prístup k pozemkom je z miestnej prístupovej komunikácie cez pozemok KN p.č. 687/34, ktorý nie je predmetom záložného práva.

Ako východisková hodnota bola znalcom braná do úvahy hodnota 80 % z východiskovej hodnoty kúpeľného mesta Turčianske Teplice.

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 a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	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	1,00
k_v	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným	1,05

koeficient intenzity využitia	vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,7912
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 4,7912$	38,19 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 177/1	$625,00 \text{ m}^2 * 38,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 868,75
parcels č. 177/2	$127,00 \text{ m}^2 * 38,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 850,13
parcels č. 177/3	$121,00 \text{ m}^2 * 38,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 620,99
parcels č. 177/4	$38,00 \text{ m}^2 * 38,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 451,22
parcels č. 177/5	$94,00 \text{ m}^2 * 38,19 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 589,86
Spolu		38 380,95

III. ZÁVER

Rodinný dom s.č. 123 na p.č. 177/2, stavba dielne na p.č. 177/3, stavba garáže na p.č. 177/4 a stavba humna na p.č. 177/5 s príslušenstvom a s pozemkami KN p.č. 177/1,177/2,177/3,177/4,177/5 v katastrálnom území Dubové

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Pre stanovenie VŠH nehnuteľností bola znalcom použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnanie je vyhotovené len na základe vybraných porovnateľných nehnuteľností, ktoré boli vybrané z internetovej ponuky RK.

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 123 na p.č. 177/2	24 074,87
Garáž na p.č. 177/4	5 377,89
Drobné stavby	
stavba dielne na p.č. 177/3	9 590,52
humno na p.č. 177/5	3 622,59
Spolu za Drobné stavby	13 213,11
Oplotenie predné	1 071,52
kopaná studňa	244,91
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	150,80
Vodomerná šachta	709,74
prípojka NN	339,04
spevnené plochy	700,91
vonkajšie schody	102,27
vonkajšie WC	10,16
prekrytie vstupnej terasy	4 662,04
Spolu za Vonkajšie úpravy	6 674,96
Spolu stavby	50 657,27
Pozemky	
záhrada a zastavaná plocha - parc. č. 177/1 (625 m ²)	23 868,75
záhrada a zastavaná plocha - parc. č. 177/2 (127 m ²)	4 850,13
záhrada a zastavaná plocha - parc. č. 177/3 (121 m ²)	4 620,99
záhrada a zastavaná plocha - parc. č. 177/4 (38 m ²)	1 451,22
záhrada a zastavaná plocha - parc. č. 177/5 (94 m ²)	3 589,86
Spolu pozemky (1 005,00 m²)	38 380,95
Všeobecná hodnota celkom	89 038,22
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	89 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatdeväťtisíc Eur	

V Trenčíne, dňa : 21.9.2022

Ing. Lenka Ďurechová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa : 25.7.2022
- Výpis z katastra nehnuteľností , z listu vlastníctva č.1290, k.ú. Dubové, vytvorený cez katasterportál, zo dňa : . 15.9.2022
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č. 177/2 , k.ú. Dubové , vytvorená cez geoportál, zo dňa : 15.9.2022

Podklady prevzaté z predloženého ZP č. 195/2020 znalca Ing. Ľubomíra Rajnohu:

- Geometrický plán nazameranie stavieb na p.č. 177/2-5, k.ú.Dubové
- Pôdorys I.PP, I.NP RD s.č. 123 (prevzaté z predloženého ZP)
- nákres pôdorysu garáže (prevzaté z predloženého ZP)
- nákres pôdorysu humna (prevzaté z predloženého ZP)
- nákres pôdorysu dielne (prevzaté z predloženého ZP)
- Fotodokumentácia
(len z vonkajšej strany domu, nakoľko nehnuteľnosti neboli znalcovi sprístupnené)
- Strana č. 7 z predloženého ZP (ako doklad o veku stavby RD)