

Znalec: Ing. Ján Greguš, Hurbanova 5/18, 036 01 Martin, ev.č. 914437, mobil: 0915 217 619

Zadávateľ: LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): D 400222 zo dňa 28.03.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 168/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 932** na parc.č. 147 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 146/1 a 147 v k.ú. Diviaky, **ul. Lazianska 7, Turčianske Teplice**, na účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 39 (z toho 15 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 7

V Martine dňa: 14.10.2022

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 932 na parc.č. 147 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 146/1 a 147 v k.ú. Diviaky, ul. Lazianska 7, Turčianske Teplice.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 07.04.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.10.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka D 400222 zo dňa 12.01.2022 a 28.03.2022
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 12.01.2022 a 28.03.2022
- Znalecký posudok č. 15/2008 vypracovaný Ing. Simonidesom dňa 27.02.2008, v PDF formáte

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 437, k.ú. Diviaky, zo dňa 14.10.2022
- Mapa KN, k.ú. Diviaky, zo dňa 14.10.2022
- Miestna obhliadka
- Fotodokumentácia

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.
- 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. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (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 obstavaného 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

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 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 2. štvrťrok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená analytickou 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Ohodnotenie vykonať na základe podkladov predložených dražobníkom.

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu a predajnosť v danej lokalite je ako najobjektívnejšia použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

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:

Na výpočet VŠH bola zvolená ako objektívna metóda - metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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:

LIST VLASTNÍCTVA č. 437 zo dňa 14.10.2022

Okres: Turčianske Teplice

Obec: Turčianske Teplice

Kat.územie: Diviaky

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- Parc.č. 146/1 - záhrada o výmere 166 m²
- Parc.č. 147 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 589 m²

Stavby

- Rodinný dom súp.č. 932 na parc.č. 147

B. Vlastníci:

- | | |
|--|-----------------------------|
| 9 Pittnerová Katarína r. Chovancová, Horné Rakovce 1986/44, Turčianske Teplice, SR | Spoluvlastnícky podiel: 1/4 |
| 10 Pittner Miroslav r. Pittner, Lazianska 932/7, Turčianske Teplice, PSČ 03901, SR | Spoluvlastnícky podiel: 1/4 |
| 11 Pittner Tomáš r. Pittner, Lazianska 932/7, Turčianske Teplice, PSČ 03901, SR | Spoluvlastnícky podiel: 1/4 |
| 12 Hovoričová Alexandra r. Hovoričová, Lazianska 932/7, Turčianske Teplice, SR | Spoluvlastnícky podiel: 1/4 |

C. Ďarchy: Viď. LV v prílohe posudku.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 01.02.2022 a 07.04.2022
- Zameranie nehnuteľnosti – nebolo umožnené
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 01.02.2022 a 07.04.2022 - len z exteriéru

d) Technická dokumentácia:

Dom ani v čase druhej ohlásenej obhliadky nebol sprístupnený, preto **v zmysle ods.3, §12, Zák. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov, „ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“**. Na základe vyššie uvedeného nebolo možné zistiť skutkový stav, stavebno-technické ani skutkové dispozičné riešenie ohodnocovanej nehnuteľnosti a preto ohodnotenie bolo vykonané na základe podkladov poskytnutých Dražobníkom: - Znalecký posudok č. 15/2008 vypracovaný Ing. Simonidesom dňa 27.02.2008. Z príloh predloženého posudku boli prevzaté: - Potvrdenie veku stavby vydané Mestom Turčianske Teplice dňa 16.04.2007; - Rozhodnutie – povolenie stavby „Novostavba RD“, vydané ONV v Martine, pod č. Výst. 3246/1963-Lu dňa 27.12.1963; - Stavebné povolenie na stavbu „Sklad dreva“, vydané MNV v Turčianskych Tepliciach, pod č. 1460/1987 dňa 09.09.1987; - Ohlásenie stavebných úprav, vydané Mestom Turčianske Teplice dňa 03.08.2007; - Situácia, nákrepy pôdorysov podlaží RD a skladu dreva. V preloženom posudku neboli ohodnotené vyskytujúce sa stavby: - prístrešok pred verandou, altánok z južnej strany RD a spevnené plochy pri RD, tieto stavby pre potreby výpočtu boli približne zamerané na www.katasterportal.sk a www.googlemaps.com.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním údajov na liste vlastníctva, mape KN bolo zistené, že RD súp.č. 932 s pozemkami parc.č. 146/1 a 147 je zapísaný na LV č. 437, k.ú. Diviaky. Stavby: Sklad dreva na parc.č. 146/1 a 147, prístrešok pred verandou na parc.č. 147 a altánok na parc.č. 147 nie sú zapísané na LV a nie sú zakreslené v mape KN.

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

- Rodinný dom súp.č. 932 na parc.č. 147 v k.ú. Diviaky
- Príslušenstvo: - Sklad dreva na parc.č. 146/1 a 147
 - Prístrešok pred verandou na parc.č. 147
 - Ploty
 - Vonkajšie úpravy
- Pozemky parc.č. 146/1 a 147 v k.ú. Diviaky

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č. 932 na parc.č. 147 v k.ú. Diviaky

Nakoľko dom v čase dohodnutej obhliadky nebol sprístupnený, výmery, stavebné konštrukcie a vybavenie domu sú vo výpočte uvažované v zmysle údajov z predloženého Znaleckého posudku č. 15/2008 a zisteného skutkového stavu pri miestnej obhliadke. V čase vypracovania predloženého posudku na dome boli realizované stavebné úpravy, ktoré neboli vtedy dokončené, v aktuálnom výpočte je uvažované, že po vzatí úveru v r. 2008, všetky stavebné práce na dome boli dokončené.

Vzhľadom na vyššie uvedené, uvažované výmery, konštrukcie a vybavenie môže byť v skutočnosti odlišné, resp. nemusí sa vyskytovať.

Popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 15/2008 zo str.č. 4, 5, 6 a 7:

Bol postavený v roku 1967, ktorý vek bol podaný znalcovi ústne, kolaudačné rozhodnutie sa nezachovalo. K tomu bolo predložené potvrdenie o veku mestom Turč.Teplice. Znalec posúdil udaný vek podľa konštrukcií a prevedenia a považuje ho za hodnoverný. Ide o prízemný dom, z malej časti podpivničený. Nachádza sa v

obytnej časti obce a je prístupný z Ulice Lazianskej. Je celkove udržiavaný a užívania schopný. Napojený je na rozvod vody, elektriny, plynu prípojkami. Odkanalizovanie je do vlastnej žumpy. Vlastníčka po nadobudnutí nehnuteľnosti v roku 2007 začala na dome so stavebnými úpravami, ktoré písomne ohlásila na stavebnom úrade - meste Turč.Teplice. Jedná sa o nasledovné konštrukcie: výmena plynového kotla za nový, nový elektrický bojler na teplú vodu, výmena strešnej krytiny, výmena okien za plastové, výmena vchodových dverí, podláh, kúrenia, vody, nové omietky vnútorné, nová kúpeľňa, obklad, dlažby, sanitná inštalácia, zateplenie domu, fasádnych omietok a elektriny. Tieto práce sú v súčasnej dobe neukončené z nedostatku finančných prostriedkov. Miera rozostavanosti je stanovená po podlažiach rodinného domu, vrátane nových konštrukcií na dome realizovaných. V súčasnej dobe sa dom užíva a zároveň sa realizujú stavebné úpravy. Základnú životnosť stavby domu, vzhľadom na rozsah úprav ponechávam 100 rokov. Opotrebovanie vzhľadom na nový rozsah prác stanovujem analytickou metódou.

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Je z časti podpivničené. Prístup je z prízemia domu. Zapustené z časti v zemi do 1 m. Murivo je betónové. Stropy sú betónová doska monolitická. Omietky vnútorné hladké, podlaha je cementový poter. Elektrina je svetelná s novým elektrickým ističom (30%). Voda zavedená studená. Okno jednoduché oceľové, dvere drevené rámové. Ide o miestnosť kotolne, skladu, schodiska, chodby. Je tu umiestnený nový plynový kotol (2007) a elektrický bojler na teplú vodu (2007). Schody sú plné betónové, s povrchom cementový poter.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Základy sú z kameňa a betónu, murivo obvodové je tvárnic pórobetónových hr. do 40 cm s izoláciou. Bude sa zatepľovať kontaktným zatepľovacím systémom s izoláciou polystyrén. Stropy sú drevené trámové s rovným podhľadom. Krov je sedlového polovalbového tvaru, pokrytý novou oceľovou krytinou Blachotrapez (obdoba ROVY). Klampiarske konštrukcie sú úplné z materiálu krytiny. Fasádne omietky zatiaľ zdrsnené, bez ušľachtilej omietky a zateplenia, sokel omietnutý. Okná sú nové plastové zdvojené, dvere drevené masívne z mäkkého dreva. Okrem týchto konštrukcií boli úplne vymenené podlahy a dlažby od základných vrstiev (od kontaktnej zeminy), vrátane vodorovnej izolácie a konečnej úpravy a to plávajúcimi parketami laminátovými a keramickými dlažbami. Z časti v jednej izbe nie sú podlahy zatiaľ ukončené, len po poter cementový. Elektrina je nová svetelná aj motorická, vrátane rozvádzača a ističov. Prevedený nový rozvod vody studenej a teplej s novou kuchyňou a novozriadenou kúpeľňou+WC. V kuchyni je kuchynská linka dl. 6 m, drez nerezový, čiastočný obklad, batéria páková, keramická varná plynová doska a zabudovaná elektrická rúra, digestor. V kúpeľni je rohová plastová vaňa, keramické umývadlo, WC splachovací so zabudovanou nádržkou, obklad, dlažba, batérie pákové. Kúrenie je ústredné, rozvod pôvodný, radiátory pôvodné. Nový kotol plynový v I.PP. Rozvod teplej vody z I.PP, nový bojler. Plastové rolety na oknách. Pôvodný prívod plynu prechádza do kotolne ÚK, ako nový rozvod z vonkajšej strany v obvodovej stene je zriadený prívod plynu do kuchyne zo severnej strany.

Uvažované technické riešenie vo výpočte:

- Základy - 1. NP - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
 - Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP - z monolitického betónu; 1. NP - sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0); deliace konštrukcie - 1. PP, 1. NP - tehlové (priečkovky, CDM,)
 - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. PP - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické; 1. NP - s rovným podhľadom drevené trámové
 - Schodisko - 1. PP - cementový poter; 1. NP - tvrdé drevo, červený smrek
 - Strecha - krovy - 1. NP - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - 1. NP - plechové z hliníka; klampiarske konštrukcie strechy - 1. NP - z plastov žľaby a zvody
 - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - 1. PP, 1. NP - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
 - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. PP, 1. NP - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - 1. NP - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; 1. NP - vane; 1. NP - kuchyne min. pri sporáku a dreze - Výplne otvorov - dvere - 1. PP - rámové s výplňou; 1. NP - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - 1. PP - jednoduché drevené alebo oceľové; 1. NP - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením; okenné žalúzie - 1. NP - plastové
 - Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - 1. NP - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - 1. PP - cementový poter, tehlová dlažba; 1. NP - keramické dlažby
 - Vybavenie kuchýň - 1. NP - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; 1. NP - odsávač pár; 1. NP - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; 1. NP - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
 - Vybavenie kúpeľní - 1. NP - vaňa plastová jednoduchá; 1. NP - umývadlo; vodovodné batérie - 1. NP - pákové nerezové so sprchou; 1. NP - pákové nerezové; záchod - 1. NP - splachovací bez umývadla
 - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - 1. NP - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - 1. NP - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
 - Vnútorné rozvody vody - 1. PP - z plastového potrubia len studenej vody; 1. NP - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. PP - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
 - Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. PP - liatinové a kameninové potrubie; 1. NP - plastové a azbestocementové potrubie
 - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - 1. PP - svetelná; 1. NP - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - 1. PP, 1. NP - s automatickým istením
 - Vnútorné rozvody plynu - 1. PP, 1. NP - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu.
 Pri miestnej obhliadke z exteriéru nebolo zistené poškodenie prvkov dlhodobej životnosti, dom je v udržiavanom stave. Vzhľadom na vek domu, vykonané stavebné úpravy, modernizáciu, zistený stavebno-technický stav a s predpokladaním, že dom je pravidelne udržiavaný, je miera opotrebenia a technického stavu vypočítaná analytickou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
1. PP	1967	1,2*(6,06*0,86+5,23*2,63+3,35*1,68+1,56*2,97)	35,08	120/35,08=3,421
1. NP	1967	9,93*12,45+2,86*2,31	130,24	120/130,24=0,921

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
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
30	Rozvod vody	
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu		4775

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
Spolu		330

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
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	
	10.1.b plechové z hliníka	710
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7820

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1290

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	(4775 + 330 * 3,421)/30,1260	195,97
1. NP	(7820 + 1290 * 0,921)/30,1260	299,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,89	1967	175	55	2,17
2	Zvislé konštrukcie	19,84	1967	140	55	7,79
3	Stropy	9,92	1967	140	55	3,90
4	Zastrešenie bez krytiny	5,48	1967	110	55	2,74
5	Krytina strechy	6,77	2007	60	15	1,69
6	Klmpiarske konštrukcie	2,20	2007	50	15	0,66
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,84	2007	80	15	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,61	2008	60	14	0,61
9	Vnútorne keramické obklady	1,05	2007	50	15	0,32
10	Schody	2,37	2008	140	14	0,24
11	Dvere	6,38	2007	60	15	1,60
12	Vráta	0,00	1967	0	0	0,00
13	Okná	5,44	2007	60	15	1,36
14	Povrchy podláh	4,94	2007	50	15	1,48
15	Vykurovanie	6,06	1967	70	55	4,76
16	Elektroinštalácia	5,97	2007	50	15	1,79
17	Bleskozvod	0,00	1967	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,10	2007	50	15	0,33
19	Vnútorná kanalizácia	0,25	1967	60	55	0,23
20	Vnútorný plynovod	0,42	2007	50	15	0,13

21	Ohrev teplej vody	0,17	2007	40	15	0,06
22	Vybavenie kuchýň	5,63	2007	30	15	2,82
23	Hygienické zariadenia a WC	0,95	2007	50	15	0,29
24	Výťahy	0,00	1967	0	0	0,00
25	Ostatné	0,72	2007	50	15	0,22
Opotrebenie						36,10%
Technický stav						63,90%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1967		
Východisková hodnota	195,97 €/m ² *35,08 m ² *3,176*1,05	22 925,51
Technická hodnota	63,90% z 22 925,51	14 649,40
1. NP z roku 1967		
Východisková hodnota	299,01 €/m ² *130,24 m ² *3,176*1,05	129 867,32
Technická hodnota	63,90% z 129 867,32	82 985,22

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	22 925,51	14 649,40
1. nadzemné podlažie	129 867,32	82 985,22
Spolu	152 792,83	97 634,62

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad dreva na parc.č. 146/1 a 147

Popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 15/2008 zo str.č. 10:

Stavba postavená k domu ako doplnková drobná stavba, z južnej strany ako samostatne stojaca v roku 1987. Je murovanej konštrukcie so sedlovou strechou, jednoduchá stavba. Vzhľadom na charakter stavby, že dopĺňa funkciu pri dome, ju oceňujem ako drobnú stavbu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Základy sú z kameňa a betónu, murivo tehlové hr. 25 cm. Stropy sú drevené trámčekové s podhľadom. krov je sedlový, hambáľkový pokrytý pozinkovaným plechom. Klampiarske konštrukcie sú úplné. Dvere drevené rámové, okná drevené zdvojené aj jednoduché oceľové. Podlaha je cementový poter. Šporák na pevné palivo, elektriny je svetelná aj motorická. Vnútorne omietky hladké, vonkajšia je zdrsnená, brizolitová.

Uvažované technické riešenie vo výpočte:

Technické riešenie:

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom
- Strecha - krov - hambáľkový; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - hrubé betónové, tehlová dlažba
- Vnútorne vybavenie - malý kuchynský sporák na tuhé palivo
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a 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	1987	7,90*4,60	36,34	18/36,34=0,495

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) 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy 4.2 trámčekové s podhlľadom	360
5	Krov 5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove 6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.1 brizolit	480
10	Vnútorňá úprava povrchov 10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere 12.5 rámové s výplňou	255
13	Okná 13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia 18.3 svetelná a motorická - poistky	245
Spolu		4955

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

25	Vnútorňé vybavenie 25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
Spolu		140

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4955 + 140 * 0,495) / 30,1260$	166,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1987	35	35	70	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$166,78 \text{ €/m}^2 * 36,34 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	20 211,51
Technická hodnota	50,00% z 20 211,51	10 105,76

2.2.2 Prístrešok pred verandou

Prístrešok sa nachádza na parc.č. 147, zastrešuje vstup pred verandou. Technické riešenie: - Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi; - Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere; - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu; - Strecha - krytina na plochých strechách - plechová z hliníka; klampiarske konštrukcie - z plastov (min. žľaby, zvody); - Úpravy vonkajších povrchov - napustenie impregnáciou; - Podlahy - keramická dlažba, umelý kameň. Uvažované, že bol vybudovaný v čase stavebných úprav domu.

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	2008	4,50*2,30	10,35	18/10,35=1,739

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	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.b plechová z hliníka	385
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.3 z plastov (min. žľaby, zvody)	160
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
Spolu		1750

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: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1750 + 0 * 1,739)/30,1260$	58,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$58,09 \text{ €/m}^2 * 10,35 \text{ m}^2 * 3,176 * 1,05$	2 004,99
Technická hodnota	72,00% z 2 004,99	1 443,59

2.2.3 Plot od ulice

Plot ohraničuje parc.č. 147 zo severnej strany od ulice, uvažované, že sa jedná o pôvodný plot zrekonštruovaný v r. 2008, základy a podmurovka betónové, stĺpiky murované, omietnuté, betónové plotové striešky, v plote sú osadené dvojce plotové vrátka a jedny plotové vráta s drevenou výplňou.

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	21,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: murovaná z tehly alebo tvárnic	21,50m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu: z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	23,65m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 21,50 m
Pohľadová plocha výplne: $21,50 \times 1,10 = 23,65 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(21,50\text{m} \times 65,40 \text{ €/m} + 23,65\text{m}^2 \times 14,11 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,176 \times 1,05$	7 493,83
Technická hodnota	72,00 % z 7 493,83 €	5 395,56

2.2.4 Plot vnútorný

Popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 15/2008 zo str.č. 12:

bol postavený v roku 1970, vnútorný, dvorový. Pozostáva z oceľových stĺpov a pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	33,50m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	50,25m ²	380	12,61 €/m
Dĺžka plotu:		33,50 m		
Pohľadová plocha výplne:		33,50*1,50 = 50,25 m ²		
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:		k _{CU} = 3,176		
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:		k _M = 1,05		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot vnútorný	1970	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(33,50\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 50,25\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,176 * 1,05$	2 743,18
Technická hodnota	13,33 % z 2 743,18 €	365,67

2.2.5 Vodovodná prípojka

Popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 15/2008 zo str.č. 12:

Bola vybudovaná v roku 1985. Napája rodinný dom na verejný vodovod v ceste. Prevedenie PVC.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 16,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1985	37	13	50	74,00	26,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 bm * 41,49 €/bm * 3,176 * 1,05	2 213,77
Technická hodnota	26,00 % z 2 213,77 €	575,58

2.2.6 Plynová prípojka

Popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 15/2008 zo str.č. 12:

Objekt postavená v roku 1998. Napája dom na plynovod v ceste. Prevedenie v zemi.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 19,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1998	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,05$	922,26
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 922,26 \text{ €}$	479,58

2.2.7 Elektrická prípojka

Jedná sa o zemné napojenie RD na verný rozvod elektriny, elektromer umiestnený v plote, uvažované, s trasou prípojky od elektromeru popri dome do verandy. Uvažované, že prípojka bola vybudovaná v čase stavebných úprav domu.

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.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 17,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,176 * 1,05$	988,13
Technická hodnota	72,00 % z 988,13 €	711,45

2.2.8 Žumpa**Popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 15/2008 zo str.č. 13:**

Bola vybudovaná v roku 1967. je celobetónová, zapustená v zemi, pri verande domu. zachytáva splaškové vody z domu. V ceste je zabudovaná už kanalizácia, avšak dom nie je na ňu zatiaľ napojený.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50 * 1,50 * 2,00 = 4,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1967	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 1,05$	1 618,91
Technická hodnota	31,25 % z 1 618,91 €	505,91

2.2.9 Vonkajšie schody**Popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku č. 15/2008 zo str.č. 14:**

Sú vyhotovené v roku 1967 s domom. Sú celobetónové monolitické s cementovým povrchom. Ako vstupné do prízemí domu, verandy.

Uvažované, že v čase stavebných úprav domu boli schody zrekonštruované a obložené keramickým obkladom.

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: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$6*0,16+5*0,30+1,20 = 3,66 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2008	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,66 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 3,176 * 1,05$	155,98
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 155,98 \text{ €}$	112,31

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy sa nachádzajú na dvore pri RD, sú zo zámkovej dlažby, tvoria odstavnú plochu pre autá a prístupový chodník od RD ku skladu dreva.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$15,50*8,90+11,50*1,50+2,00*8,00 = 171,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2008	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$171,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 1,05$	8 341,11
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 8 341,11 \text{ €}$	4 448,31

2.2.11 Altánok

Altánok sa nachádza na parc.č. 147 z južnej strany RD, uvažované technické riešenie: základy betónové pod drevenými stĺpikmi, čiastočná drevená výplň stien, krov drevený, krytina a klampiarske konštrukcie plechové. V predloženom posudku nebol ohodnotený, k zisteniu veku boli použité zábery street wiew na google mapach, pričom k dispozícii sú len zábery z r. 2012 a 2019, v r. 2012 sa altánok ešte nevyskytoval, na záberoch z r. 2019 už je altánok postavený, vo výpočte uvažované s rokom výstavby 2015.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,50 \times 4,50 = 29,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,176$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok	2015	7	23	30	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 3,176 \times 1,05$	10 102,52
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 10 102,52 \text{ €}$	7 745,60

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č. 932 na parc.č. 147 v k.ú. Diviaky	152 792,83	97 634,62
Drobné stavby		
Sklad dreva na parc.č. 146/1 a 147	20 211,51	10 105,76
Prístrešok pred verandou	2 004,99	1 443,59
Celkom za Drobné stavby	22 216,50	11 549,35
Ploty		
Plot od ulice	7 493,83	5 395,56
Plot vnútorný	2 743,18	365,67
Celkom za Ploty	10 237,01	5 761,23
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	2 213,77	575,58
Plynová prípojka	922,26	479,58
Elektrická prípojka	988,13	711,45
Žumpa	1 618,91	505,91
Vonkajšie schody	155,98	112,31
Spevnené plochy	8 341,11	4 448,31
Altánok	10 102,52	7 745,60
Celkom za Vonkajšie úpravy	24 342,68	14 578,74
Celkom:	209 589,02	129 523,94

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza na ul. Lazianska č. 7 v severnej obytnej časti Diviaky, okresného kúpeľného mesta Turčianske Teplice, v zástavbe rodinných domov štandardného vybavenia. V danej lokalite je dopyt vyšší v porovnaní s ponukou, lokalita je vhodná na trvalé bývanie. Terén je rovinatý, v mieste je možnosť napojenia na verejné rozvody IS vody, kanalizácie, plynu a elektriny. Úzke centrum mesta je vzdialené 1,8 km, kde je kompletná občianska vybavenosť, doprava je autobusová a železničná. Uvažované, že dom je zrekonštruovaný s modernizovaným štandardným vybavením, udržiavaný, orientácia hlavných miestností je na juh. Zmena v zástavbe bez zmeny, možnosť ďalšieho rozšírenia súčasnej zástavby smerom do záhrady len minimálna. V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy, v centre mesta je kúpeľný park, termálne kúpele, prírodné lokality Veľkej Fatry nad 1 km.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy, veľkosťou okolitého pozemku je predurčený na celoročné bývanie ako RD, vzhľadom na skutočnosť, že sa nachádza v kúpeľnom meste možné využitie aj na individuálnu rekreáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na LV je zapísané záložné právo, exekúcie a právo doživotného bývania, určitým rizikom je skutočnosť, že dom nebol sprístupnený a preto nemohol byť zistený jeho skutkový stav, ktorý môže byť odlišný od stavu a vybavenia uvažovaného vo výpočte.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	1,950	13	25,35
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	8	15,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako	II.	1,300	6	7,80

20%

Typ nehnuteľnosti

6	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,950	10	19,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,950	6	11,70
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,950	5	9,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,950	6	11,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,300	7	9,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,650	7	4,55
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,300	10	13,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	8	2,86
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,358	7	2,51
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,300	20	26,00
Spolu				180	240,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 240,93 / 180$	1,339
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 129\,523,94 \text{ €} * 1,339$	173 432,56 €

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemky sú zastavané RD súp.č. 932 a jeho príslušenstvom, tvoria predzáhradku, okolitý dvor a záhradu. Pozemky sa nachádzajú v obytnej časti mesta, v zástavbe rodinných domov štandardného vybavenia, terén rovinný, prístup k pozemkom po spevnenej miestnej komunikácii. V mieste je možnosť napojenia na verejné rozvody IS vody, kanalizácie, plynu a elektriny, doprava v meste je autobusová a železničná. Lokalita je so zvýšeným záujmom o kúpu stavebných pozemkov, zohľadnené v povyšujúcom faktore.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
146/1	záhrada	166,00	1/1	166,00
147	zastavaná plocha a nádvorie	589,00	1/1	589,00
Spolu výmera				755,00

Obec: Turčianske Teplice
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 9,96 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytne časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	7,1867
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 9,96 \text{ €/m}^2 * 7,1867$	71,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 146/1	$166,00 \text{ m}^2 * 71,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 882,28
parcela č. 147	$589,00 \text{ m}^2 * 71,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 160,62
Spolu		54 042,90

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Právo doživotného bývania

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	1 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Bežný hrubý príjem, vzhľadom na skutočnosť, že k výpočtu kombinovanej metódy neboli poskytnuté žiadne podklady, je uvažovaný ako čistý príjem, už s odpočítanými nákladmi a preto v ďalšom výpočte sú náklady uvažované s nulovou hodnotou. Uvažovaný hrubý príjem - nájomné porovnateľnej nehnuteľnosti v danom mieste a čase cca 1.250,- €/mes., uvažované náklady (energie, poistenie, daň, údržba...) cca 500,- €/mes., potom výsledný príjem z prenájmu je 15.000 € – 6.000 € = 9000,- €/rok.

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Príjem z nájmu domu	1	m ²	1,00	9000	9 000,00

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 15 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 9 000,00 - 0,00 - 1 350,00(15% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 7 650,00 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady = 0,00 €/rok

Odhadovaná strata: 15 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty $50 * (100-15)/100 = 42,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 9 000,00 - 0,00 - 1 350,00(15% strata) - 3 825,00(42,5% obmedzenie) = 3 825,00 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |3 825,00 - 7 650,00| = **3 825,00 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 1 / 100 = 0,01$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3\,825,00 * \frac{(1+0,01)^1 - 1}{(1+0,01)^1 * 0,01}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{3\,787,13\,€}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 3\,787,13 / 1 = \mathbf{3\,787,13\,€/m^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\dot{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 3\,825,00 * \frac{(1+0,01)^{20} - 1}{(1+0,01)^{20} * 0,01}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{69\,024,24\,€}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 932 na parc.č. 147 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 146/1 a 147 v k.ú. Diviaky, ul. Lazianska 7, Turčianske Teplice, na účel dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp.č. 932 na parc.č. 147 v k.ú. Diviaky	130 732,76
Drobné stavby	
Sklad dreva na parc.č. 146/1 a 147	13 531,61
Prístrešok pred verandou	1 932,97
Spolu za Drobné stavby	15 464,58
Ploty	
Plot od ulice	7 224,66
Plot vnútorný	489,63
Spolu za Ploty	7 714,29
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	770,70
Plynová prípojka	642,16
Elektrická prípojka	952,63
Žumpa	677,41
Vonkajšie schody	150,38
Spevnené plochy	5 956,29
Altánok	10 371,36
Spolu za Vonkajšie úpravy	19 520,93
Spolu stavby	173 432,56
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 146/1 (166 m ²)	11 882,28
Pozemok - parc. č. 147 (589 m ²)	42 160,62
Spolu pozemky (755,00 m²)	54 042,90
Všeobecná hodnota celkom	227 475,46
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	227 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodesaťtisíc Eur	
SKK	6 838 602,00

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo doživotného bývania	69 024,24	znižuje
Spolu VŠH	69 024,24	
Zaokrúhlene	69 000,00	
SKK	2 078 694,00	

Slovom: Šestdesiatdeväťtisíc Eur

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 400222 zo dňa 28.03.2022
- Výpis z listu vlastníctva č. 437, k.ú. Diviaky, zo dňa 14.10.2022
- Mapa KN, k.ú. Diviaky, zo dňa 14.10.2022

Prílohy prevzaté z predloženého Znaleckého posudku č. 15/2008:

- Potvrdenie o veku stavby vydané Mestom Turčianske Teplice dňa 16.04.2007
- Rozhodnutie – povolenie stavby „Novostavba RD“, vydané ONV v Martine, pod č. Výst. 3246/1963-Lu dňa 27.12.1963
- Stavebné povolenie na stavbu „Sklad dreva“, vydané MNV v Turčianskych Tepliciach, pod č. 1460/1987 dňa 09.09.1987
- Ohlásenie stavebných úprav, vydané Mestom Turčianske Teplice dňa 03.08.2007
- Situácia IS, nákresy pôdorysov podlaží RD a skladu dreva
- Situácia – prístrešok, altánok, spevnené plochy
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom