

**Znalec:** Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41  
Pod sadom 770/39, Žilina-Závodie

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka D501819 zo dňa 25.03.2021

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 82/2021

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, parc. KNE 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu:

Okresný súd Žilina, so sídlom Pavla Orságha Hviezdoslava 28, 010 01 Žilina konajúci prostredníctvom povereného súdneho komisára: JUDr. Ľudmila Chodelková, notárka, so sídlom kancelárie: ul. 1. mája 5, 010 01 Žilina.

**Počet strán (z toho príloh):** 43(18)

**Počet vyhotovení:** 4+1 archívne

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, parc. KNE 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča,

**2. Účel znaleckého posudku:** dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Okresný súd Žilina, so sídlom Pavla Orságha Hviezdoslava 28, 010 01 Žilina konajúci prostredníctvom povereného súdneho komisára: JUDr. Ľudmila Chodelková, notárka, so sídlom kancelárie: ul. 1. mája 5, 010 01 Žilina

**3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu):** 9.4.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 31.05.2021

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:**

**a) podklady dodané objednávateľom:**

- Objednávka D501819 zo dňa 25.03.2021
- Rozhodnutie: povolenie užívať budovu zn. Výst.3298/1962-H/1962 vydané ONV, odbor výstavby v Žiline dňa 15.11.1962
- Potvrdenie o súpisnom čísle vydané OÚ Hlboké nad Váhom dňa 27.10.2003
- Pôdorysy podlaží

**b) podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1131 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál (pozemok)
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.406 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál (rodinný dom)
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.926 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál (pozemok)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- 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 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 (používa výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína 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:

### 7.1 Definície posudzovaných veličín

#### **Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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 pohnutkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota 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 (TH)**

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

#### **Výnosová hodnota (HV)**

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

#### **Stavby**

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

### 7.2 Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

#### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

#### **Metóda porovnávania:**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$  - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{Mji} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{Mji})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\check{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\check{S}H_{Mji}$  - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

$M_i$  - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

**Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.**

#### **Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:**

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav domu, vek, poruchy,
- veľkosť hlavnej stavby – zastavaná plocha, úžitková plocha, počet podlaží, počet obytných izieb,
- vybavenie domu, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- rozsah príslušenstva (garáž, stavby plniace doplnkovú funkciu),
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

**Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.**

**Ak sa znalcovi nepodarí obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.**

**Kombinovaná metóda**

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V_{\text{SH}} = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí:  $a = b = 1$ . V ostatných prípadoch platí:  $a > b$ .

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

**Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** neboli vznesené

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpnopredajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2021 - 2,558.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na typ pozemku (pozemky zastavané stavbou s príslušenstvom). Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1131 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál:

Pozemok parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča je evidovaný vo vlastníctve:

- 1 Ďuriníková Zuzana r. Zadubanová, 014 01, Hlboké nad Váhom č. 98, SR v podiele 1/12
- 2 Zaduban Peter r. Zaduban, Hlboké nad Váhom 22, Bytča, PSČ 014 01, SR v podiele 4/12

**Poznámka:** Z-1543/2019 – Uznesenie Okresného súdu Žilina č.21D/306/2014-161, Dnot 128/2018 – Súd nariaďuje likvidáciu dedičstva dražbou podľa ust.zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Dražba ude vykonaná dražbou spoločnosťou LICITOR group, a.s. so sídlom Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO:36421561 – 119/2019

- 3 Ďuriníková Zuzana r. Zadubanová, Hlboké nad Váhom 98, Bytča, PSČ 014 01, SR v podiele 7/12

**Ťarchy:** pod. č. Z121/2010 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva (vid'. prílohy zn. posudku LV č. 1131)

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.406 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál:

Rodinný dom č.s. 22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča je evidovaný vo vlastníctve:

- 1 Ďuriníková Zuzana r. Zadubanová, 014 01, Hlboké nad Váhom č. 98, SR v podiele 1/12
- 3 Zaduban Peter r. Zaduban, Hlboké nad Váhom 22, Bytča, PSČ 014 01, SR v podiele 4/12

**Poznámka:** Z-1543/2019 – Uznesenie Okresného súdu Žilina č.21D/306/2014-161, Dnot 128/2018 – Súd nariaďuje likvidáciu dedičstva dražbou podľa ust.zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Dražba ude vykonaná dražbou spoločnosťou LICITOR group, a.s. so sídlom Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO:36421561 – 119/2019

4 Ďuriníková Zuzana r. Zadubanová, Hlboké nad Váhom 98, Bytča, PSČ 014 01, SR v podiele 6/12  
5 Ďuriníková Zuzana r. Zadubanová, Hlboké nad Váhom 98, Bytča, PSČ 014 01, SR v podiele 1/12

**Ťarchy:** pod. č. Z121/2010 - exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva (viď prílohy zn. posudku LV č.406)

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.926 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál:

Pozemok parc. KNE č. 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča je evidovaný vo vlastníctve:

2 Zaduban Peter r. Zaduban, Hlboké nad Váhom 22, Bytča, PSČ 014 01, SR v podiele ½

**Poznámka:** Z-1543/2019 – Uznesenie Okresného súdu Žilina č.21D/306/2014-161, Dnot 128/2018 – Súd nariaďuje likvidáciu dedičstva dražbou podľa ust.zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách. Dražba ude vykonaná dražbou spoločnosťou LICITOR group, a.s. so sídlom Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO:36421561 – 119/2019

3 Ďuriníková Zuzana r. Zadubanová, Hlboké nad Váhom 98, Bytča, PSČ 014 01, SR v podiele 1/2

**Ťarchy:** bez zápisov

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

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.04.2021
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 09.04.2021
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 09.04.2021

**d) Technická dokumentácia :**

Znalcovi boli poskytnuté pôdorysy jednotlivých podlaží. Porovnaním so skutkovým stavom neboli zistené žiadne zmeny. Skutkový stav bol zameraný na miestnom šetrení dňa 09.04.2021 a je zaznamenaný v prílohe znaleckého posudku. Stavba bola daná do užívania základe Rozhodnutia o povolení užívať budovu zn. Výst.3298/1962-H/1962 vydaného ONV, odbor výstavby v Žiline dňa 15.11.1962. V rozhodnutí o povolení užívať budovu je ako súpisné číslo domu uvedené číslo 19. V potvrdení č.j.: 96/2003 zo dňa 27.10.2003 je uvedené, že súpisné číslo rodinného domu č. 19 je staré, nové súpisné číslo je 22, čo je v súlade so súčasným právnym stavom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností :**

Rodinný dom č.s. 22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča je evidovaný na LV č. 406 k.ú. Hlboké nad Váhom ako druh stavby 10 - rodinný dom, pozemok parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča je evidovaný na LV č. 1131 k.ú. Hlboké nad Váhom ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parc. KNE č. 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča je evidovaný na LV č. 926 k.ú. Hlboké nad Váhom, ako zastavaná plocha a nádvorie. Rodinný dom je postavený v rámci uličnej zástavby ako samostatne stojaci, prístupný po miestnej asphaltovej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 501/1 k.ú. Hlboké nad Váhom, pre ktorú v registri C nie je evidovaný list vlastníctva, v registri E na parc. KN č. 807 evidovanej na LV č. 605 k.ú. Hlboké nad Váhom, vo vlastníctve obce Hlboké nad Váhom.

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

- Rodinný dom č.s. 22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča
- Príslušenstvo na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča
- Pozemky parc. KN č. 449, 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča

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

Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Rodinný dom č.s. 22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča

Spoluvlastnícky podiel: 4/12



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.22 na parc. KN č. 449 k.ú.Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, postavený v rámci zastavaného územia obce Hlboké nad Váhom, v jej severnej vstupnej časti, v lokalite so zástavbou objektov na bývanie - rodinných domov , postavených v rámci uličnej zástavby, prevažne pôvodných, príp. zrekonštruovaných.

Ako doklad o začiatku užívania rodinného domu bolo predložené Rozhodnutie: povolenie užívať budovu zn.: Výst. 3298/1962-H/1962, vydané ONV, odbor výstavby v Žiline dňa 15.11.1962.

#### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, osadený v rámci uličnej zástavby miestnej komunikácie. Rodinný dom je čiastočne podpivničený, má 1 nadzemné podlažie.

- V suteréne sa nachádza sklad
- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, kuchyňa, kúpeľňa, dve obytné miestnosti, vstupný prístrešok so schodiskom

#### STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS:

Základy domu tvoria základové pásy z prostého betónu. Zvislé nosné konštrukcie 1. podzemného podlažia (suterénu) sú vybudované z monolitického betónu s hrúbkou muriva cca 0,50-0,55 m. Stropy sú železobetónové s rovným pohľadom. Podlahy sú z betónového poteru. Vnútorne povrchy sú bez povrchovej úpravy. Okno v suteréne je drevené oceľové jednoduché, dvere sú zvlakové. V suteréne sú vybudované rozvody svetelnej energie. 1. PP je prístupné z exteriéru.

Zvislé nosné konštrukcie 1. nadzemného podlažia sú murované z plnej pálenej tehly o hr. cca 0,42 m, úprava ext. povrchov je zo škrabaného brizolitu. Stropná konštrukcia nad 1. podlažím je drevená trámová s rovným podhl'adom so záklopom. Strešná konštrukcia pozostáva z dreveného krovu sedlového tvaru, so strešnou krytinou z betónovej jednoduchej škridle. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Konštrukcia schodiska do podkrovného priestoru je kovová, s kovovými nástupnicami, umiestnená v exteriéri. Vnútorne povrchy stien tvorí vápenná hladká omietka, v kuchyni, v kúpeľni s WC je vyhotovený keramický obklad stien. Výplne okenných otvorov tvoria okná drevené zdvojené s doskovým ostením. Vstupné dvere sú drevené s presklením, interiérové dvere sú hladké drevené osadené do oceľových zárubní. Podlahy v izbách na 1. NP sú lepené z PVC, v kuchyni a chodbe sú povlakové z PVC, v kúpeľni s WC je keramická dlažba. Vybavenie kúpeľne na 1. NP domu tvorí - smaltovaná obmurovaná vaňa, obyčajná batéria, WC misa kombi. V kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva, plastové umývadlo s obyčajnou batériou, sporák na zemný plyn s el. rúrou, kuch. sporák na tuhé palivo. Vykurovanie domu je lokálne plynovými gamatkami (2 ks), prípadne kachľami na pevné palivo (2 ks). Zdroj TÚV v čase obhliadky nebol osadený. Elektroinštalácia v celom dome je svetelná, v dome je vyhotovený rozvod studenej a teplej vody, kanalizácie, zemného plynu. Dom je napojený na rozvod elektro NN, zemného plynu a vodovodu v komunikácii pred domom, odkanalizovaný je do trativodu.

V čase ohodnotenia nebol rodinný dom užívaný, bez rekonštrukčných zásahov, v zhoršenom technickom stave, vyžadujúcom rekonštrukciu a modernizáciu. Vzhľadom na zhoršený stav niektorých konštrukčných prvkov vplyvom zanedbanej údržby, bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou, so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.



**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové**KS:** 111 0 Jednobytové budovy**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1962	1,2*(3,38*2,70)	10,96	120/10,96=10,949
1. NP	1962	7,26*4,59+6,43*4,99+1,73*1,55	68,09	120/68,09=1,762

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.2.b betónové - objekt s podzemným podlažím bez izolácie	-	425
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná	-	270
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.c murované z tehál (plná) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky)	-	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové	-	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.3 väznicové sedlové	-	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	-	535
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
<b>13</b>	<b>Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit	-	260
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>		
	15.4.d umelý kameň do 1/3	180	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.9 kovové	-	210
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
	17.8 zvlakové	110	-
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. zasklením	-	340
	18.7 jednoduché oceľové	150	-
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC	-	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	-	150

	23.6 cementový poter	50	-
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.2 svetelná	155	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
<b>31</b>	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod zemného plynu	-	35
	<b>Spolu</b>	<b>3495</b>	<b>5960</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.1 PVC potrubie (2 ks)	-	50
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	-	120
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (2 ks)	-	40
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.3 sporák na propán-bután (1 ks)	-	50
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20
	36.9 drezové umývadlo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.8 bm)	-	99
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.4 ostatné (2 ks)	-	30
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	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
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>749</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,558$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3495 + 0 * 10,949)/30,1260$	116,01
1. NP	$(5960 + 749 * 1,762)/30,1260$	241,64

#### TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na zhoršený stav niektorých konštrukčných prvkov vplyvom zanedbanej údržby, bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou, so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

#### Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	7,08	50,00	3,54
2	Zvislé konštrukcie	26,42	60,00	15,85
3	Stropy	12,75	60,00	7,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,91	60,00	4,75
5	Krytina strechy	7,36	60,00	4,42
6	Klamiarske konštrukcie	1,17	60,00	0,70

7	Úpravy vnútorných povrchov	5,50	70,00	3,85
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,97	60,00	2,38
9	Vnútorné keramické obklady	1,51	60,00	0,91
10	Schody	2,89	60,00	1,73
11	Dvere	2,10	70,00	1,47
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,01	60,00	3,01
14	Povrchy podláh	3,82	70,00	2,67
15	Vykurovanie	2,20	60,00	1,32
16	Elektroinštalácia	4,47	60,00	2,68
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,17	60,00	0,70
19	Vnútorná kanalizácia	0,69	60,00	0,41
20	Vnútorný plynovod	0,48	60,00	0,29
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,74	60,00	1,64
23	Hygienické zariadenia a WC	0,76	70,00	0,53
24	Výt'ahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	0,00	0,00	0,00
	<b>Opotrebenie</b>			<b>60,50%</b>
	<b>Technický stav</b>			<b>39,50%</b>

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	116,01 Eur/m <sup>2</sup> *10,96 m <sup>2</sup> *2,558*0,95	3 089,80
Technická hodnota	39,50% z 3 089,80	1 220,47
<b>1. NP z roku 1962</b>		
Východisková hodnota	241,64 Eur/m <sup>2</sup> *68,09 m <sup>2</sup> *2,558*0,95	39 983,09
Technická hodnota	39,50% z 39 983,09	15 793,32

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	3 089,80	1 220,47
1. nadzemné podlažie	39 983,09	15 793,32
<b>Spolu</b>	<b>43 072,89</b>	<b>17 013,79</b>

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Šopa na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom

Spoluvlastnícky podiel: 4/12



Predmetom ohodnotenia je šopa postavená na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom. Stavba pozostáva z jednej miestnosti slúžiacej ako sklad. Základy objektu tvoria základové pásy bez podmurovky, zvislé nosné konštrukcie sú z plnej pálenej tehly, s povrchovou úpravou z exteriéru zo škrabaného brizolitu, z interiéru bez povrchovej úpravy. Strešná konštrukcia pozostáva z pultového krovu, strešná krytina je z trapézového plechu, podlaha je hrubá betónová.

**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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1962	(5,0+4,2)/2*3,8	17,48	18/17,48=1,030

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.c murované z pálenej tehly, hrúbky do 15 cm	930
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.6 drevené zvlakové	105
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.6 jednoduché drevené	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.6 hrubé betónové	145
	<b>Spolu</b>	<b>3645</b>

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(3645 + 0 * 1,030)/30,1260	120,99

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1962	59	11	70	84,29	15,71

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	120,99 Eur/m <sup>2</sup> *17,48 m <sup>2</sup> *2,558*0,95	5 139,43
Technická hodnota	15,71% z 5 139,43	807,40

## 2.2.2 Plot na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je plot pred rodinným domom na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom. Vybudovaný je z betónových základov, betónovej podmurovky a plotovej výplne z ocelevej tyčoviny v ráme, na ocelových stĺpkoch. Súčasťou plotu sú 2x plotové vrátka.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	10,30m	700	23,24 Eur/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická	10,30m	926	30,74 Eur/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 Eur/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z ocelevej tyčoviny v ráme	11,33m <sup>2</sup>	435	14,44 Eur/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

**Dĺžka plotu:**  $1,70+5,0+3,60 = 10,30 \text{ m}$   
**Pohľadová plocha výplne:**  $10,30*1,10 = 11,33 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:**  $4/12$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	1962	59	11	70	84,29	15,71

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(10,30\text{m} * 53,98 \text{ Eur/m} + 11,33\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 2,558 * 0,95$	2 667,86
Technická hodnota	$15,71 \% \text{ z } 2\ 667,86 \text{ Eur}$	419,12

## 2.2.3 Vodovodná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka vybudovaná v roku 1975 od verejného rozvodu po vstup do dom, vybudovaná bola z oceleového potrubia DN40.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie  
**Položka:** 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1800/30,1260 = 59,75$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 3,15 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 4/12

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	1975	46	14	60	76,67	23,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,15 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 2,558 * 0,95$	457,38
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 457,38 \text{ Eur}$	106,71

**2.2.4 Plynová prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia je plynová prípojka vybudovaná v roku 2000 za účelom napojenia domu na verejné rozvody plynu. Vybudovaná bola z ocel'ového potrubia DN40.

**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:** 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 3,15 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 4/12

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	2000	21	29	50	42,00	58,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3,15 bm * 15,27 Eur/bm * 2,558 * 0,95	116,89
Technická hodnota	58,00 % z 116,89 Eur	67,80

**2.2.5 Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka vybudovaná na parc. KN č 449 k.ú. Hlboké nad Váhom z kameninového potrubia DN150.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1060/30,1260 = 35,19 Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 3,15 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,558$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Spoluvlastnícky podiel:** 4/12

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	1975	46	14	60	76,67	23,33

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3,15 bm * 35,19 Eur/bm * 2,558 * 0,95	269,37
Technická hodnota	23,33 % z 269,37 Eur	62,84

**2.2.6 Betónové plochy na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia sú betónové plochy na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, slúžiace ako prístupové chodníky a okapový chodník. Vybudované sú z monolitického betónu do hr. 150mm.

**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

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$2,30*2,4+3,5*5,0+7,4*1,5 = 34,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,558$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	4/12

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónové plochy na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	1962	59	11	70	84,29	15,71

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$34,12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	907,92
Technická hodnota	15,71 % z 907,92 Eur	142,63

**2.2.7 Oporný múrik na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia je betónový monolitický oporný múrik vybudovaný na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, pred rodinným domom.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	815 4 Oporné múry
<b>Kód KS:</b>	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
<b>Bod:</b>	9.3. Betónové - monolitické

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$1300/30,1260 = 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$3,20*0,25*1,00 = 0,8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,558$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$
<b>Spoluvlastnícky podiel:</b>	4/12

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múrik na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	1962	59	21	80	73,75	26,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$0,8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	83,89
Technická hodnota	26,25 % z 83,89 Eur	22,02

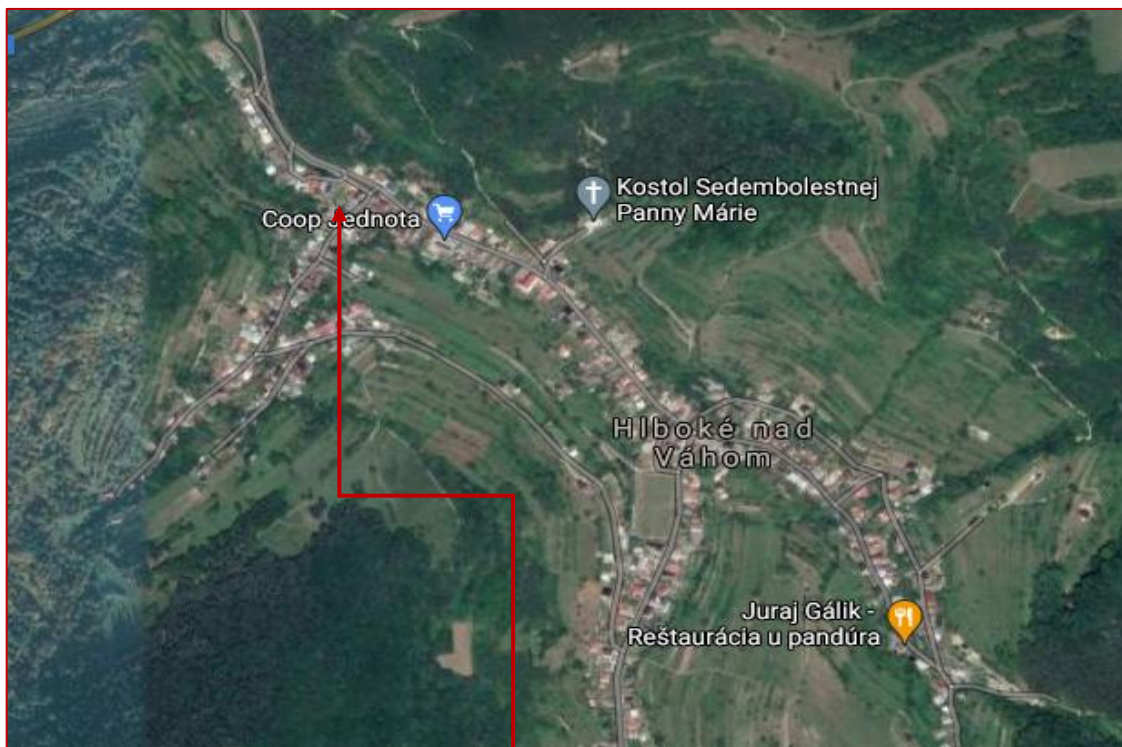


## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

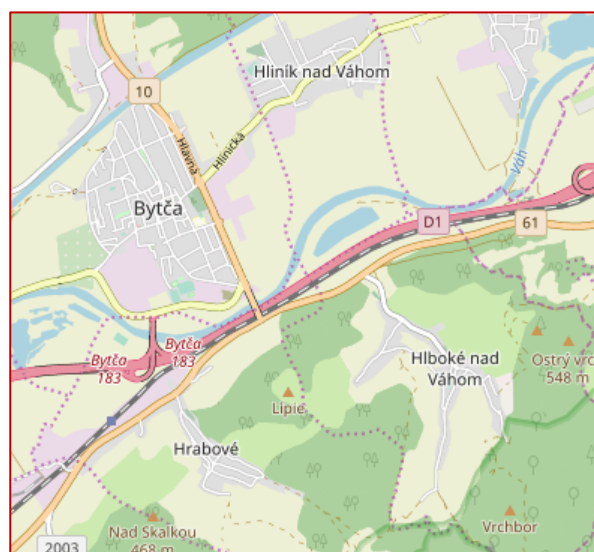
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Rodinný dom č.s. 22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča</b>	43 072,89	17 013,79
<b>Šopa na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom</b>	5 139,43	807,40
<b>Plot na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom</b>	2 667,86	419,12
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	457,38	106,71
Plynová prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	116,89	67,80
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	269,37	62,84
Betónové plochy na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	907,92	142,63
Oporný múrik na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	83,89	22,02
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 835,45</b>	<b>402,00</b>
<b>Celkom:</b>	<b>52 715,63</b>	<b>18 642,31</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s. 22 postavený na parc.KN č. 449 k.ú Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad váhom, okres Bytča, situovaný v zastavanom území obce Hlboké nad Váhom, ktorá sa nachádza na odbočke trasy Žilina - Bytča, vzdialenej od mesta Bytča cca 3,0 km, od mesta Žilina 10 km, čím tvorí ich obytný satelit. Rodinný dom je postavený v rámci uličnej zástavby miestnej komunikácie, v lokalite s individuálnou zástavbou rodinných domov jednopodlažných a dvojpodlažných. Prístup k hodnotenej nehnuteľnosti je po miestnej asfaltovej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 501/1 k.ú. Hlboké nad Váhom, pre ktorú v registri C nie je evidovaný list vlastníctva, v registri E na parc. KN č. 807 evidovanej na LV č. 605 k.ú. Hlboké nad Váhom, vo vlastníctve obce Hlboké nad Váhom. Dom je samostatne stojaci. Situovanie obytných miestností je vhodné JV. Vybavenie predmetnej lokality technickou infraštruktúrou je dobré - možnosť napojenia na verejné rozvody vody, zemného plynu, el. energie, vedené v prístupovej komunikácii. Občianska vybavenosť obce je základná, základné obchodné prevádzky a služby, základná škola, pohostinstvo, zastávka SAD, ostatná občianska vybavenosť je dostupná v krajskom meste Žilina a okresnom meste Bytča. Dostupnosť do centra mesta Bytča je do 7 minút, do centra mesta Žilina 12 minút. Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má jej situovanie v peknom, tichom prírodnom prostredí bez rušivých vplyvov a situovanie obce v rámci okolitých sídelných útvarov (Žilina, Bytča).



#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, osadený v rámci uličnej zástavby miestnej komunikácie. Rodinný dom je čiastočne podpivničený, má 1 nadzemné podlažie. V suteréne sa nachádza sklad. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza chodba, kuchyňa, kúpeľňa, dve obytné miestnosti. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci sídelného útvaru, veľkosť a účel, pre ktorý bol postavený, nie je v súčasnosti predpoklad jeho využitia na iný účel, ako na bývanie.

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

- Záložné exekučné právo evidované na listoch vlastníctva (viď prílohy zn. posudku)
- V danej lokalite neboli v čase ohodnotenia zistené iné priame riziká spojené s užívaním nehnuteľností

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,65 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	13	8,45
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,650	8	5,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,950	7	13,65
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,650	6	3,90
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,650	10	6,50
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,300	9	11,70
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,300	6	7,80
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,300	5	6,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý	I.	1,950	6	11,70
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,650	7	4,55
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> autobus	IV.	0,358	7	2,51
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,358	10	3,58
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	III.	0,650	8	5,20

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	9	11,70
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,650	8	5,20
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,065	4	0,26
19	<b>Názor znalca</b> priemerná nehnuteľnosť	III.	0,650	20	13,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>160,85</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 160,85 / 180$	0,894
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 18\ 642,31 \text{ Eur} * 0,894$	<b>16 666,23 Eur</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc. KN č. 449, 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, situované v zastavanom území obce Hlboké nad Váhom, v jeho vstupnej časti, v lokalite s individuálnou zástavbou rodinných domov jednopodlažných a dvojpodlažných. Pozemok parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom je zastavaný rodinným domom a jeho príslušenstvom. Pozemok je rovinný, prístupný priamo z miestnej komunikácie. V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, zemného plynu, el. energie.

Pozemok parc. KN č. 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom je nezastavaný, značne svahovitý, situovaný v zastavanom území obce Hlboké nad Váhom, v jej okrajovej časti, prístupný je z miestnej čiastočne spevnenej úzkej svahovitej komunikácie. Pozemok je s možnosťou napojenia na verejné rozvody vody, zemného plynu, el. energie.

Pozitívny vplyv na hodnotu pozemkov má ich situovanie v rámci obce Hlboké nad Váhom, ktorá vzhľadom na rýchlu dostupnosť do mesta Žilina, prípadne Bytča, tvorí ich obytný satelit. V obci bola zistená minimálna ponuka, až absencia voľných stavebných pozemkov. Redukujúcim faktorom pre pozemok parc. KN č. 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom je jeho značná svahovitosť, vyžadujúca značne zvýšené náklady na jeho zástavbu a terénne úpravy a prístup po čiastočne spevnenej úzkej komunikácii.

Vzhľadom na rozdielne charakteristiky hodnotených pozemkov bolo ich ohodnotenie vykonané samostatne.

#### 3.2.1.1 Pozemok parc. KN č. 449, 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
449	zastavaná plocha a nádvorie	145,00	4/12	48,33

Obec:

Bytča

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ Eur/m}^2 = 18,59 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ 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 samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná 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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5971
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1,5971$	29,69 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}_{POZ} = 4/12 * 4 305,05 \text{ Eur}$	1 435,02 Eur

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 449	145,00 m <sup>2</sup> * 29,69 Eur/m <sup>2</sup> * 4/12	1 435,02
<b>Spolu</b>		<b>1 435,02</b>

## 3.2.1.2 Pozemok parc. KN č. 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
190/2	zastavaná plocha a nádvorie	1046,00	1/2	523,00

Obec:

Bytča

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 70,00% z 26,56 Eur/m<sup>2</sup> = 18,59 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením	1,05
k <sub>D</sub> 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	0,90
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> 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 <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, značná svahovitost', vyžadujúca značne zvýšené náklady na jeho zástavbu a terénne úpravy a prístup po čiastočne spevnenej úzkej komunikácii	0,60

## JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k <sub>PD</sub> = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 0,60	0,9582
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 18,59 Eur/m <sup>2</sup> * 0,9582	<b>17,81 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠ <sub>POZ</sub> = 1/2 * 18 629,26 Eur	<b>9 314,63 Eur</b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 190/2	1 046,00 m <sup>2</sup> * 17,81 Eur/m <sup>2</sup> * 1/2	9 314,63
<b>Spolu</b>		<b>9 314,63</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, parc. KNE 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vrátane príslušenstva a pozemkov parc.KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, parc. KNE 190/2 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča je:

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
<b>Stavby</b>			
<b>Rodinný dom č.s. 22 na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča</b>	<b>15 210,33</b>	<b>4/12</b>	<b>5 070,11</b>
<b>Šopa na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom</b>	<b>721,82</b>	<b>4/12</b>	<b>240,61</b>
<b>Plot na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom</b>	<b>374,69</b>	<b>4/12</b>	<b>124,90</b>
Vodovodná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	95,40	4/12	31,80
Plynová prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	60,61	4/12	20,20
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	56,18	4/12	18,73
Betónové plochy na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	127,51	4/12	42,50
Oporný múrik na parc. KN č. 449 k.ú. Hlboké nad Váhom	19,69	4/12	6,56
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>359,39</b>		<b>119,80</b>
<b>Spolu stavby</b>			<b>5 555,41</b>
<b>Pozemky</b>			
Pozemok - parc. č. 449 (48,33 m <sup>2</sup> )	4 305,05	4/12	1 435,02
Pozemok - parc. č. 190/2 (523 m <sup>2</sup> )	18 629,26	1/2	9 314,63
<b>Spolu pozemky (571,33 m<sup>2</sup>)</b>			<b>10 749,65</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>			<b>16 305,06</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>16 300,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šestnásťtisícristo Eur</b>			

V Žiline, dňa 31.05.2021

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka D501819 zo dňa 25.03.2021
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1131 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál (pozemok)
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.406 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál (rodinný dom)
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.926 k.ú. Hlboké nad Váhom, obec Hlboké nad Váhom, okres Bytča, vytvorený cez katastrálny portál (pozemok)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Rozhodnutie: povolenie užívať budovu zn. Výst.3298/1962-H/1962 vydané ONV, odbor výstavby v Žiline dňa 15.11.1962
- Potvrdenie o súpisnom čísle vydané OÚ Hlboké nad Váhom dňa 27.10.2003
- Pôdorysy podlaží
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)



# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 82/2021 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.