

**Znalec:** Ing. Marián Pilka, SNP 1197/30, 026 01 Dolný Kubín, evidenčné číslo 912740

**Tel:** 0903806544 , mail pilkamar@gmail.com

**Zadávateľ:** JUDr. Jozef Šamaj správca pre konkurz a reštrukturalizáciu ,Raková s.č. 683 , PSČ 023 51

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 19.05.2022 ku sp.zn.70dK/107/2021

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 148/2022

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 107 s príslušenstvom v obci Pribiš na účel konkurzného konania,

**Počet strán (z toho príloh):** 27 (6)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu súp.č. 107 s príslušenstvom v obci Pribiš a pozemkov C KN par.č. 350 a par.č. 351 v k. ú. Pribiš, obec Pribiš, okres Dolný Kubín.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Konkurzné konanie sp.zn.70dK/107/2021

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 20.05.2022 (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 20.05.2022

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

·Žiadosť o vyhotovenie posudku zo dňa 19.05.2022

### b) Podklady získané znalcom:

·Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 41. k. ú. Pribiš zo dňa 25.5.2022 vytvorený cez katastrálny portál  
·Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Pribiš zo dňa 25.5.2022 vytvorená cez katastrálny portál  
·Zameranie a náčrt skutkového stavu  
·Fotodokumentácia  
·Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk); [wwwtrh.sk](http://wwwtrh.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk); [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk); [www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk)

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

·Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.  
·Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.  
·Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)  
·Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona  
·Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie  
·Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)  
·Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá 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:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2022.

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

##### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:**

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

##### **Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:**

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

#### Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 1 štvrtrok 2022

Metóda polohovej diferenciacie

#### Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHS} = TH * kPD \quad [€],$$

**kde:** TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu. Jednotková východisková hodnota pozemku je stanovená podľa prílohy č. 3 tabuľky č. E.3.1. vyhlášky 492/2004 v znení noviel

#### Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M * (VHMJ * kPD) \quad [€],$$

**kde** M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD – koeficient polohovej diferenciacie

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 41 v k. ú. Pribiž. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

#### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 350 záhrada o výmere 304 m<sup>2</sup>

parc. č. 351 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 449 m<sup>2</sup>

Stavby

Rodinný dom súp.č. 107 na par.č. 351

**B. Vlastníci:**

1 Juríčka Ľubomír r. Juríčka, Pribiš 107, Pribiš, PSČ 027 41, SR  
spoluvlastnícky podiel 1/1

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**C. Ťarchy:**

**1 Vecné bremeno č. Z-1549/2005:** Právo doživotného bývania v rodinnom dome č.s.107 a doživotnej opatery a starostlivosti v prospech Juríčkovej Svetluše rod Juráškovej nar. 13.02.1950 a povinnosť vlastníka uvedenej nehnuteľnosti toto právo zabezpečiť - 25/06

1 Exekútorický úrad Žilina, JUDr. Marián Janec, Sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. 70EX 203/20 zo dňa 02.07.2020, Z1014/2020 v prospech oprávneného PROFÍ CREDIT Slovakia, s.r.o., Pribinova 25, 824 96 Bratislava - Staré Mesto, IČO 35792752 na pozemky registra C KN parc.č. 350, 351 a rodinný dom č.s. 107 na pozemku registra C KN parc.č. 351, zapísané dňa 08.07.2020 - 49/20

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.05.2022 za účasti Ľubomíra Kuričku a JUDr. Šamaja

Zameranie vykonané dňa 20.05.2022

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.05.2022

**d) Technická dokumentácia:**

Technická ani projektová dokumentácia neboli predložené. Stavbu som zameral, nákres je v prílohe posudku. Skutkový stav v čase ohodnotenia je popísaný v znaleckom posudku a vyobrazený na fotodokumentácii.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pozemky a rodinný dom sú evidované v liste vlastníctva č. 41 k.ú. Pribiš a sú zakreslené v katastrálnej mape.

Údaje z katastra sú v súlade so skutočnosťou

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

**Stavby:**

Rodinný dom súp.č. 107

Príslušenstvo - prípojka vody, prípojka kanalizácie, žumpa

**Pozemky:**

parc. č. 350 záhrada o výmere 304 m<sup>2</sup>

parc. č. 351 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 449 m<sup>2</sup>

**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. 107

##### POPIS STAVBY

##### Umiestnenie stavby:

Rodinný dom súp.č. 107 stojí na pozemku C KN par.č. 351 v k.ú. Pribiž v uličnej zástavbe rodinných domov. Dom je murovaný s podzemným podlažím a nadzemným podlažím. Napojený je na elektrickú energiu, verejný vodovod, kanalizácia na žumpu. Prístup je zo spevnenej komunikácie, Doklad o veku nebol predložený, vek určujem odhadom s prihliadnutím na stavebnotechnický stav, použité materiály, a informácie od vlastníka na 52 rokov. Životnosť murovanej stavby predpokladám 120 rokov.

##### Dispozičné riešenie:

V podzemnom podlaží je chodba, schodište, kotolňa, sklad a WC bez umývadla. Prístup je vnútorným schodišťom a z úrovne dvora. Podlažie je čiastočne zapustené pod terén. V prvom nadzemnom podlaží je veranda, chodba, schodište, kuchyňa, kúpeľňa, WC a tri izby. Prístup je z úrovne dvora.

##### Technické riešenie:

###### 1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm;
- deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, )
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické,
- Schodisko - cementový poter
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené ; vnútorné obklady - WC .
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné a zasklené; okná - dvojité
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (, laminátové) ; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ.
- ; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický a kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická

###### 1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z kvadry v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm;
- deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, )
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom drevené trámové
- Schodisko - cementový poter
- Strecha - krov - väznicové sedlové, krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit,
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne - vane; - kuchyne pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - dvojité drevené
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety ( laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - drezové umývadlo nerezové ; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla

- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ
- Vnútorne rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický,
- Vnútorne rozvody kanalizácie - liatinové a kameninové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením

### 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	1970	11,0*10,0	110	120/110=1,091
1. NP	1970	11,0*10,0+2,0*3,0	116	120/116=1,034

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

#### 1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325	100	325,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	100	65
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	75	100	75
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0

<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	<b>Spolu</b>	<b>5260</b>		<b>5260,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	50	15,0
	<b>Spolu</b>	<b>265</b>		<b>220,0</b>

#### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
<b>2</b>	<b>Základy</b>			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>			



	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	<b>Spolu</b>	<b>5940</b>		<b>5940,0</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.6 bm)	88	100	88,0
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0

45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	<b>Spolu</b>	<b>898</b>		<b>898,0</b>

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m <sup>2</sup> ]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(5260 + 265 * 1,091)/30,1260$	$(5260 + 220 * 1,091)/30,1260$	184,20	182,57
1. NP	$(5940 + 898 * 1,034)/30,1260$	$(5940 + 898 * 1,034)/30,1260$	227,99	227,99

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1970	52	68	120	43,33	56,67
1. NP	1970	52	68	120	43,33	56,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
<b>1. PP z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$184,20 \text{ Eur/m}^2 * 110,00 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	58 574,40
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$182,57 \text{ Eur/m}^2 * 110,00 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	58 056,07
Technická hodnota	56,67% z 58 056,07	32 900,37
<b>1. NP z roku 1970</b>		
Východisková hodnota	$227,99 \text{ Eur/m}^2 * 116,00 \text{ m}^2 * 3,043 * 0,95$	76 453,85
Technická hodnota	56,67% z 76 453,85	43 326,40

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	58 574,40	58 056,07	32 900,37
1. nadzemné podlažie	76 453,85	76 453,85	43 326,40
<b>Spolu</b>	<b>135 028,25</b>	<b>134 509,92</b>	<b>76 226,77</b>

**Dokončenosť stavby:**  $(134 509,92 \text{ Eur} / 135 028,25 \text{ Eur}) * 100 \% = 99,62\%$

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Prípojka vody

Prípojka vody z ocelového potrubia DN 25 mm je vedená po par.č.351 v dĺžke 9,0 m. Užívaná je od roku 1970 . Životnosť predpokladám 60 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC  
**Položka:** 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1250/30,1260 = 41,49$  Eur/bm  
**Počet merných jednotiek:** 9,0 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,043$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,043 * 0,95$	1 079,47
Technická hodnota	13,33 % z 1 079,47 Eur	143,89

### 2.2.2 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta stojí na par.č. 3551 pri plote pred rodinným domom . Užívaná je od roku 1970 . Životnosť predpokladám 60 rokov

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	$1,3*1,3*1,5 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,043$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$	1 867,04
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 1\,867,04 \text{ Eur}$	248,88

**2.2.3 Prípojka kanalizácie**

Prípojka kanalizácie z kameninového potrubia DN 125 mm je vedená po par. č. 351 v dĺžke 8,0 m. Kanalizácia je napojená na žumpu. Užívaná je od roku 1970. Životnosť predpokladám 60 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

<b>Kód JKSO:</b>	827 2 Kanalizácia
<b>Kód KS:</b>	2223 Miestne kanalizácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

<b>Kategória:</b>	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
<b>Bod:</b>	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
<b>Položka:</b>	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	$920/30,1260 = 30,54 \text{ Eur/bm}$
<b>Počet merných jednotiek:</b>	8,0 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 3,043$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 3,043 * 0,95$	706,29
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 706,29 \text{ Eur}$	94,15

## 2.2.4 Žumpa

Žumpa o objeme 8,0 m<sup>3</sup> stojí na pozemku par.č. 351 .Užívaná je od roku 1970 . Životnosť predpokladám 80 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $3250/30,1260 = 107,88$  Eur/m<sup>3</sup> OP  
Počet merných jednotiek: 8,0 m<sup>3</sup> OP  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,043$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1970	52	28	80	65,00	35,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,043 * 0,95$	2 494,92
Technická hodnota	$35,00 \% \text{ z } 2 494,92 \text{ Eur}$	873,22

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
<b>Rodinný dom súp.č. 107</b>	134 509,92	76 226,77
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	1 079,47	143,89
Vodomerná šachta	1 867,04	248,88
Prípojka kanalizácie	706,29	94,15
Žumpa	2 494,92	873,22
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>6 147,72</b>	<b>1 360,14</b>
<b>Celkom:</b>	<b>140 657,64</b>	<b>77 586,91</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:



Rodinný dom stojí v zastavanom území obce Pribiš mimo centra .Obec má podľa internetovej stránky 450 obyvateľ'ov. Od okresného mesta Dolný Kubín je vzdialená 17 km. V obci je materská škola , dve predajne potravín, knižnica , futbalové ihrisko , kostol. Dostupnosť do centra obce a k zastávke autobusu je do 10 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie a verejného vodovodu. .Kanalizácia je napojená na žumpu Prístup je zo spevnenej asfaltovej komunikácie .Dom je murovaný s podzemným a nadzemným podlažím.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom bol postavený a je využívaný na účel bývanie. Iné využitie nepredpokladám.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Neboli zistené iné riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti . Na nehnuteľnosť je viazané exekučné záložné právo a vecné bremeno p

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

$$V\check{S}H_S = TH * k_{PD}$$

V $\check{S}$ H $_S$  – všeobecná hodnota stavieb

TH – technická hodnota

k $_{PD}$  – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

##### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

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

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k $_{PDI}$	Váha v $_I$	Výsledok k $_{PDI}$ *v $_I$
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	II.	1,100	30	33,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk dom mimo centra				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	1,100	8	8,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu nehnuteľnosť vyžaduje iba údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	I.	1,650	7	11,55
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. rodinné dom so zýhradami				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,550	6	3,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti príslušenstvo bez dopadu na cenu				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	III.	0,550	10	5,50

	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. <i>priemerný dom</i>				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % <i>nezamestnanosť v okrese je podľa UPSVaR 5,24 %</i>	II.	1,100	9	9,90
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> malá hustota obyvateľstva <i>malá hustota obyvateľstva</i>	I.	1,650	6	9,90
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV <i>okná na východ a juh</i>	II.	1,100	5	5,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> južný svah o sklone 5% - 25% <i>južný vzťah</i>	II.	1,100	6	6,60
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy <i>NN rozvody verejný vodovod</i>	IV.	0,303	7	2,12
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus <i>autobusová doprava</i>	IV.	0,303	7	2,12
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom <i>obecný úrad, škôlka, obchody, ihrisko</i>	IV.	0,303	10	3,03
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m <i>les nad 1000 m</i>	IV.	0,303	8	2,42
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti <i>tiché prostredie</i>	I.	1,650	9	14,85
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov <i>vybudovanie kanalizácie v dobe nad 5 rokov.</i>	II.	1,100	8	8,80
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby <i>možnosť rozšírenia do trojnásobku</i>	IV.	0,303	7	2,12
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu <i>budova bez výnosu</i>	V.	0,055	4	0,22
19	<b>Názor znalca</b> dobrá nehnuteľnosť <i>dobrá nehnuteľnosť</i>	II.	1,100	20	22,00
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>158,89</b>



**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 158,89 / 180$	0,883
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 77 586,91 \text{ Eur} * 0,883$	<b>68 509,24 Eur</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

$$VŠHPOZ = M * VŠHMJ$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku

$$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$$

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

$$k_{PD} = k_s * k_v * k_d * k_f * k_i * k_z * k_r$$

$k_s$  - koeficient všeobecnej situácie

$k_v$  - koeficient intenzity využitia

$k_d$  koeficient dopravných vzťahov

$k_f$  - koeficient funkčného využitia územia

$k_i$  - koeficient technickej infraštruktúry

$k_z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov

$k_r$  - koeficient redukujúcich faktorov

**3.2.1.1 LV č. 41****POPIS**

Pozemky ležia v zastavanom území obce Pribiš v mimo centra . Obec má podľa internetovej stránky 450 obyvateľov .Od okresného mesta Dolný Kubín je vzdialená 17 km. V obci je materská škola , dve predajne potravín, knižnica , futbalové ihrisko , kostol. Na par.č. 351 stojí rodinný dom súp.č. 107 , par.č. 350 je záhrada za domom. V okolí stoja rodinné domy so záhradami . Z hľadiska polohy v obci ide o obytnú .Dostupnosť do centra obce a k zastávke autobusu je do 10 minút cesty peši. V mieste je rozvod elektrickej energie a verejného vodovodu. Prístup je zo spevnenej asfaltovej komunikácie . Pozemky sú v mierne svahovitom teréne .

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
350	záhrada	304,00	1/1	304,00
351	zastavaná plocha a nádvorie	449,00	1/1	449,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>753,00</b>

**Obec:**

Pribiš

**Východisková hodnota:**

$V_{HMJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,90
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy,	1,00
$k_D$ 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	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu,	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,5272
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 2,5272$	<b>20,14 Eur/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 350	$304,00 \text{ m}^2 * 20,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	6 122,56
parcela č. 351	$449,00 \text{ m}^2 * 20,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 042,86
<b>Spolu</b>		<b>15 165,42</b>

# III. ZÁVER

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>	
<b>Rodinný dom súp.č. 107</b>	<b>67 308,24</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	127,05
Vodomerná šachta	219,76
Prípojka kanalizácie	83,13
Žumpa	771,05
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>1 201,00</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>68 509,24</b>
<b>Pozemky</b>	
LV č. 41 - parc. č. 350 (304 m <sup>2</sup> )	6 122,56
LV č. 41 - parc. č. 351 (449 m <sup>2</sup> )	9 042,86
<b>Spolu pozemky (753,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>15 165,42</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>83 674,66</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>83 700,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiattritisícsemsto Eur</b>	

V Dolnom Kubíne , dňa 07.06.2022

Ing. Marián Pilka

## IV. PRÍLOHY

1. Žiadosť o vyhotovenie posudku
2. List vlastníctva č. 41
3. Kópia z katastrálnej mapy
4. Pôdorys domu
5. Fotodokumentácia

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912740.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 148/2022

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

Dolný Kubín dňa 07.06.2022

Ing. Marián PILKA