

Znalec: Ing. Tomáš Moravčík, Hriadky 735/24, 031 01 Liptovský Mikuláš
evidenčné číslo: 915902, tel: +421 907 239 271

Zadávateľ: JUDr. Lena Mišalová, správca - zapísaný v zozname konkurzných
správcov MS SR č. S1990, Radlinského 47, 026 01 Dolný Kubín

Číslo spisu /objednávky: 2OdK/126/2023 S1990 - emailová objednávka zo dňa 04.01.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2025

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 26 na pozemku parc. č. 1079/6 spolu s príslušenstvom postaveného v Liptovskom Hrádku, okr. Lipt. Mikuláš, a pozemkov p.č.1079/2, 1079/3,1079/4, 1079/5, 1079/6, 1079/8 a 1080/2 v kat. území Liptovský Hrádok, okr. LM za účelom stanovenia hodnoty nehnuteľností

Počet listov (z toho príloh): XX (z toho príloh YY)
Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 26 na pozemku parc. č. 1079/6 spolu s príslušenstvom postaveného v Liptovskom Hrádku, okr. Lipt. Mikuláš, a pozemkov p.č.1079/2, 1079/3,1079/4, 1079/5, 1079/6, 1079/8 a 1080/2 v kat. území Liptovský Hrádok, okr. LM.

2. Účel znaleckého posudku: Znalecký posudok vypracovaný za účelom stanovenia hodnoty nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 28.02.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.02.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- List vlastníctva č. 804 v k.ú. Liptovský Hrádok informačného charakteru, zo dňa 03.02.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- List vlastníctva č. 1654 v k.ú. Liptovský Hrádok informačného charakteru, zo dňa 03.02.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby SOcÚ R 2013/004709 MG zo dňa 26.08.2013
- oznámenie o pridelení súpisného čísla 26 rodinnému domu a orientačného čísla 47A zo dňa 30.07.2018
- kópiu znaleckého posudku o cene predmetných nehnuteľností vypracovaný Ing. Bohuslavom Babkom, znalcom v odbore stavebníctvo zo dňa 20.03.2024 pod číslom 20/2024 znaleckého denníka.

b) Podklady získané znalcom:

- Konzultácia s dlžníkom pre upresnenie časovo - technických údajov o nehnuteľnosti
- Premeranie skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. , ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení Vyhláška č.490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov a 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.Q 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Znalecký posudok vypracovaný za účelom stanovenia hodnoty nehnuteľností.

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ oceňovaných nehnuteľností je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a zastavanej plochy. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4Q/2024.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

- HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [–],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb 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 porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- 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).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M – výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V_{SH_{POZ}} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Nehnuteľnosti sú na katastri nehnuteľností evidované na **LV č. 804**, kat. ú. liptovský Hrádok, okres Liptovský Mikuláš

V popisných údajoch katastra sú zapísané nasledovne:

Časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo pozemku	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie
1079/3	508	Zastavaná plocha a nádvorie	18	1
1079/6	134	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1
1079/8	11	Zastavaná plocha a nádvorie	17	1

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku par.č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
26	1079/6	10	ROD. DOM	1

Legenda

Druh stavby

10 - Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1- Stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

1. Zubajová Gabriela r. Zubajová, Nižné Fabriky 26/47A, Liptovský Hrádok, SR

Dátum narodenia: 12.05.1983

Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia: vid' príloha ZP - LV 804

2. Zubaj Samuel r. Zubaj, Nižné Fabriky 26/47A, Liptovský Hrádok, SR
Dátum narodenia: 12.08.2003
Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia: vid' príloha ZP - LV 804

Časť C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 1**

vid' príloha ZP - LV 804

Nehnuteľnosti sú na katastri nehnuteľností evidované na **LV č. 1654**, kat. ú. liptovský Hrádok, okres Liptovský Mikuláš

V popisných údajoch katastra sú zapísané nasledovne:

Časť A: MAJETKOVÁ PODSTATA:**Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo pozemku	Výmera	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie
1079/2	12	orná pôda	1	1
1079/4	101	orná pôda	1	1
1079/5	4	orná pôda	1	1
1080/2	13	zastavaná plocha a nádvorie	18	1

Legenda**Spôsob využívania pozemku**

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu,.....

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Časť B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI**Vlastník**

1. Zubajová Gabriela r. Zubajová, Nižné Fabriky 26/47A, Liptovský Hrádok, SR
Dátum narodenia: 12.05.1983
Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia: vid' príloha ZP - LV 1654

2. Zubaj Samuel r. Zubaj, Nižné Fabriky 26/47A, Liptovský Hrádok, SR
Dátum narodenia: 12.08.2003
Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia: vid' príloha ZP - LV 1654

Časť C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 1**

vid' príloha ZP - LV 1654

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa: 28.02.2025 za účasti dlžníka a majiteľa nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa: 28.02.2025 - tvorí prílohu znaleckého posudku /použitie a kontrolované nákresy ZP Ing. Babku/

Fotodokumentácia vyhotovená dňa: 28.02.2025 - tvorí prílohu znaleckého posudku

d) Porovnanie technickej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom

Na stavbu rodinného domu s.č. 26 a jeho príslušenstva sa nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Preto boli použité údaje z predchádzajúceho znaleckého posudku č. 20/2024, ktoré boli ďalej posúdené znalcom z hľadiska použitia stavebne konštrukčných materiálov a ich opotrebovanie vekom.

e) Porovnanie údajov katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov

K vypracovaniu znaleckého posudku bol použitý list vlastníctva č. 804 a 1654 v k.ú. Liptovský Hrádok, katastrálna mapa, oznámenie o dodatočnom povolení a oznámenie o pridelení súpisného čísla. Stavba rodinného domu s.č. 26 spoločne s ďalšími stavbami tvoriacimi jeho príslušenstvo je zakreslená v informatívnej kópii z mapy svojimi obrysami. Ďalej sú na LV 804 a LV 1654 uvedené parcely ktoré sú taktiež zakreslené v mapovom podklade.

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

- Rodinný dom s.č. 26 na pozemku p.č. 1079/6
- Dreváreň na pozemku p.č. 1079/3
- Podzemná pivnica na pozemku p.č. 1079/3
- Ploty na pozemku p.č. 1079/4 a 1079/3

Vonkajšie úpravy

- Vodovodná prípojka
- Kanalizačná prípojka
- Elektrická prípojka
- Vonkajšie úpravy

Pozemky

p.č.1079/2, 1079/3,1079/4, 1079/5, 1079/6, 1079/8 a 1080/2

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

- Stavby : žiadne
- Pozemky: žiadne

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č 26 na parcele 1079/6k.ú. Liptovský Hrádok

POPIS STAVBY

Rodinný dom je samostatne stojaci v pôvodnej zástavbe RD v blízkosti lokality priemyselnej výroby. Osadený je v mierne svahovitom zo severnej strany svahovitom pozemku. Napojený z príľahlej mestskej komunikácie samostatnou nespevnenou prístupovou cestou. V danej komunikácii sa nachádzajú inžinierske siete. Pozemok je oplotený.

Jedná sa o jednopodlažný objekt s rozostavaným obytným podkrovím. Strecha je sedlová. Pôdorys domu je nepravidelného tvaru. Hlavný vstup je orientovaný z východnej strany.

Dispozičné riešenie:

I.NP : zádverie, vstupná hala, schodisko, kuchyňa, komora, kúpeľňa s WC, spálňa a obývací izba

II.NP - Podkrovie: 4x izba, kúpeľňa s WC

Dom je napojený na:

-vodovod, kanalizáciu, el. energiu a komunikáciu

Rok výstavby:

z predložených dokumentov, ktoré tvoria prílohu ZP, možno konštatovať, že je k dispozícii Oznámenie o dodatočnom povolení stavby z r. 2013 a Oznámenie o pridelení súpisného čísla z r. 2018

Podľa potvrdenia majiteľa bolo vykonané práce: v r. 2023 - výmena 4ks okien za plastové.

Životnosť stavby stanovujem 100 rokov, na základe stavebno - konštrukčného vyhotovenia stavby, účel a technický stav. Opotrebovanie je určené analytickou metódou.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Základy: betónové pásové z monolitického prostého betónu
Podpivničenie: nie
Izolácia: vodorovná proti zemnej vlhkosti
Zvislé konšt.: obvodové a stredové nosné múry - murované zo škvárobetónu v skladobnej hrúbke 30 - 40 cm
Tepelná izol.: dve steny zateplené kontaktným zateplovacím systémom - polysytrén hr. 50 mm
Deliace konšt.: tehlové
Vnút. omietky: vápenné štukové hladké
Strop: drevený trámový s rovným podhl'adom
Zastrešenie: drevený tesársky krov - sedlový
Krytina: pozinkovaný plech
Klamp. konšt.: pozinkovaný plech - úplné
Fasáda: nad 2/3 - tenkovrstvá silikátová omietka - zateplené 2 steny, ostatné bez omietky
Schodisko: železobetónové bez povrchovej úpravy, bez zábradlia
Interiér. dvere: plné hladké z časti presklené, do oceľových zárubní
Vchodové dvere: plastové sčasti presklené do plastovej zárubne
Okná: drevené zdvojené, štyri okná vymenené z aplastové s izolačným dvojsklom
Podlahy: kombinácia podľa miestností: plávajúce laminátové, v soc.-hyg. miestnostiach - keramické

Vnútorné rozvody:

Rozvod vody: pozinkované potrubie pre teplú a studenú vodu z centrálného zdroja
Zdroj tep. vody.: zásobníkový elektrický ohrievač V = 80 l
Zariad'. pred.: štandardné typové vybavenie sanity
Odkanalizovanie je z liatinových rúr do verejnej kanalizácie
Elektroinštalácia je svetelná a motorická, RS s automatickým istením
Vykurovanie: ústredné teplovodné z vlastného zdroja do vykurovacích doskových telies dopnené o teplovzdušnú krbovú vložku

Vnútorné vybavenie:

Kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi - el. sporák s el. rúrou a indukčnou platňou, nerezový drez, digestor, umývačka riadu, mikrovlnka, chladnička s mrazničkou. Linka je zhotovená z materiálov na báze dreva o rozvintej dĺžke cca 5,7 m, obklad steny za linkou - materiál na báze dreva, podlaha karmická.

Kúpeľňa - typové zariadenie predmety: Vaňa plastová rohová - zamurovaná, umývadlo keramické, vodovodné batéria pákové nerezové, Wc splachovacie - combi. Keramický obklad 2 stien a obmurovky vane, podlaha keramická

2. Podkrovie

Podkrovie je rozostavané, vytvorené sú deliace prečky s osadenými oceľovými zárubňami, bez povrchových úprav stien a podláh, bez zateplenia a bez rozvodov.
Vo vikieroch sú osadené okná - drevené zdvojené

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2018	12,53*12,65-5,06*5	133,2	120/133,2=0,901
2. Podkrovie	2018	12,53*12,65-5,06*5	133,2	120/133,2=0,901

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720	100	720,0
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220	100	220,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	75	135,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0

18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380	100	380,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	7135		7090,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	100	125,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	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) (5.7 bm)	314	100	313,5
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	100	30,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55	100	55,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1739		1739,0

2. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	80	128,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
18	Okná			
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380	100	380,0
	Spolu	1560		1528,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0	0,0
--	--------------	----------	------------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,831$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(7135 + 1739 * 0,901)/30,1260$	$(7090 + 1739 * 0,901)/30,1260$	288,85	287,35
2. Podkrovie	$(1560 + 0 * 0,901)/30,1260$	$(1528 + 0 * 0,901)/30,1260$	51,78	50,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	9,18	2018	175	7	0,37
2	Zvislé konštrukcie	26,52	2018	140	7	1,33
3	Stropy	7,27	2018	140	7	0,36
4	Zastrešenie bez krytiny	5,50	2018	110	7	0,35
5	Krytina strechy	5,45	2018	60	7	0,64
6	Klmpiarske konštrukcie	2,49	2018	55	7	0,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,82	2018	65	7	0,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,00	2018	0	0	0,00
9	Vnútorne keramické obklady	0,67	2018	40	7	0,12
10	Schody	1,72	2018	140	7	0,09
11	Dvere	1,29	2018	65	7	0,14
12	Vráta	0,00	2018	0	0	0,00
13	Okná	7,27	2018	65	7	0,78
14	Povrchy podláh	4,83	2018	48	7	0,70
15	Vykurovanie	4,78	2018	35	7	0,96

16	Elektroinštalácia	4,97	2018	38	7	0,92
17	Bleskozvod	0,00	2018	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,15	2018	35	7	0,23
19	Vnútorná kanalizácia	0,72	2018	45	7	0,11
20	Vnútorný plynovod	0,00	2018	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,62	2018	30	7	0,14
22	Vybavenie kuchýň	8,11	2018	23	7	2,47
23	Hygienické zariadenia a WC	0,96	2018	45	7	0,15
24	Výťahy	0,00	2018	0	0	0,00
25	Ostatné	2,68	2018	40	7	0,47
	Opotrebenie					11,06%
	Technický stav					88,94%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2018		
Východisková hodnota	288,85 €/m ² *133,20 m ² *3,831*1,00	147 397,04
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	287,35 €/m ² *133,20 m ² *3,831*1,00	146 631,60
Technická hodnota	88,94% z 146 631,60	130 414,15
2. Podkrovie z roku 2018		
Východisková hodnota	51,78 €/m ² *133,20 m ² *3,831*1,00	26 422,77
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	50,72 €/m ² *133,20 m ² *3,831*1,00	25 881,87
Technická hodnota	88,94% z 25 881,87	23 019,34

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	147 397,04	146 631,60	130 414,15
2. podkrovné podlažie	26 422,77	25 881,87	23 019,34
Spolu	173 819,81	172 513,47	153 433,49

Dokončenosť stavby: $(172\,513,47\text{€} / 173\,819,81\text{€}) * 100\% = 99,25\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Dreváreň na p.č. 1079/3

POPIS STAVBY

Stavba tvorí prístavbu k RD v jeho severnej časti. Ide o prízemný objekt so sedlovou strechou, drevenej konštrukcie slúžiaca na uskladnenie palivového dreva a sklad. Základové pásy sú betónové monolitické, obvodové steny drevené, strop drevený trámčekový, krytina plechová.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1990	2,52*3,40+2,5*4,15	18,94	18/18,94=0,950

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 väznícové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3510

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3510 + 0 * 0,950)/30,1260$	116,51

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	35	5	40	87,50	12,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	116,51 €/m ² *18,94 m ² *3,831*1,00	8 453,87
Technická hodnota	12,50% z 8 453,87	1 056,73

2.2.2 Plot na p.č 1079/3 a 1079/4

Oplotenie pozemku zo severnej a východnej strany. Základy pod stĺpikmi sú betónové monolitické, plot pozostáva zo železných stĺpikov a strojového pletiva v = 150 cm.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	56,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	84,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 56 m
Pohľadová plocha výplne: 56 * 1,5 = 84,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p.č 1079/3 a 1079/4	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(56,00m * 5,64 €/m + 84,00m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks) * 3,831 * 1,00	6 222,31
Technická hodnota	40,00 % z 6 222,31 €	2 488,92

2.2.3 Podzemná pivnica na p.č. 1079/3

Podzemná pivnica situovaná severne od RD vo svahu. Je prístupná z úrovne terénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
 Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
 Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
 Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
 Položka: 14.1.b) Betónová klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3930/30,1260 = 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
 Počet merných jednotiek: $4,15 \cdot 2,45 \cdot 2,6 = 26,44 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Podzemná pivnica na p.č. 1079/3	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26,44 \text{ m}^3 \text{ vOP} \cdot 130,45 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} \cdot 3,831 \cdot 1,00$	13 213,49
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 13 213,49 \text{ €}$	4 492,59

2.2.4 Vodovodná prípojka

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka, ktorá pripája rodinný dom na verejný vodovod vedený v obecnej komunikácii. vodovodná prípojka je vyhotovená z rúr profilu 25 mm. Prípojka bola realizovaná v roku 1992, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená na 50 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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1992	33	17	50	66,00	34,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	1 907,38
Technická hodnota	$34,00 \% \text{ z } 1\,907,38 \text{ €}$	648,51

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka, ktorá pripája rodinný dom na verejnú kanalizáciu v obecnej komunikácii. Kanalizačná prípojka je vyhotovená z rúr DN 200 mm. Prípojka bola realizovaná v roku 2006, predpokladaná životnosť je vzhľadom na vyhotovenie stanovená na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,831 * 1,00$	4 495,87
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 4\,495,87 \text{ €}$	2 787,44

2.2.6 Elektrická prípojka

Napojenie stavby na elektrickú energiu je z jestvujúceho verejného silnoprúdového rozvodného vedenia NN pri miestnej komunikácii. Napojenie je realizované samostatnou káblovou podzemnou prípojkou vedenou do pilierového elektromerového rozvádzača REP umiestneného na oplotení.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.t) káblová prípojka zemná Cu 4*6 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $436/30,1260 = 14,47 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,66 €/bm
Počet merných jednotiek: 25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * (14,47 \text{ €/bm} + 3 * 8,66 \text{ €/bm}) * 3,831 * 1,00$	3 874,10
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 3\,874,10 \text{ €}$	2 401,94

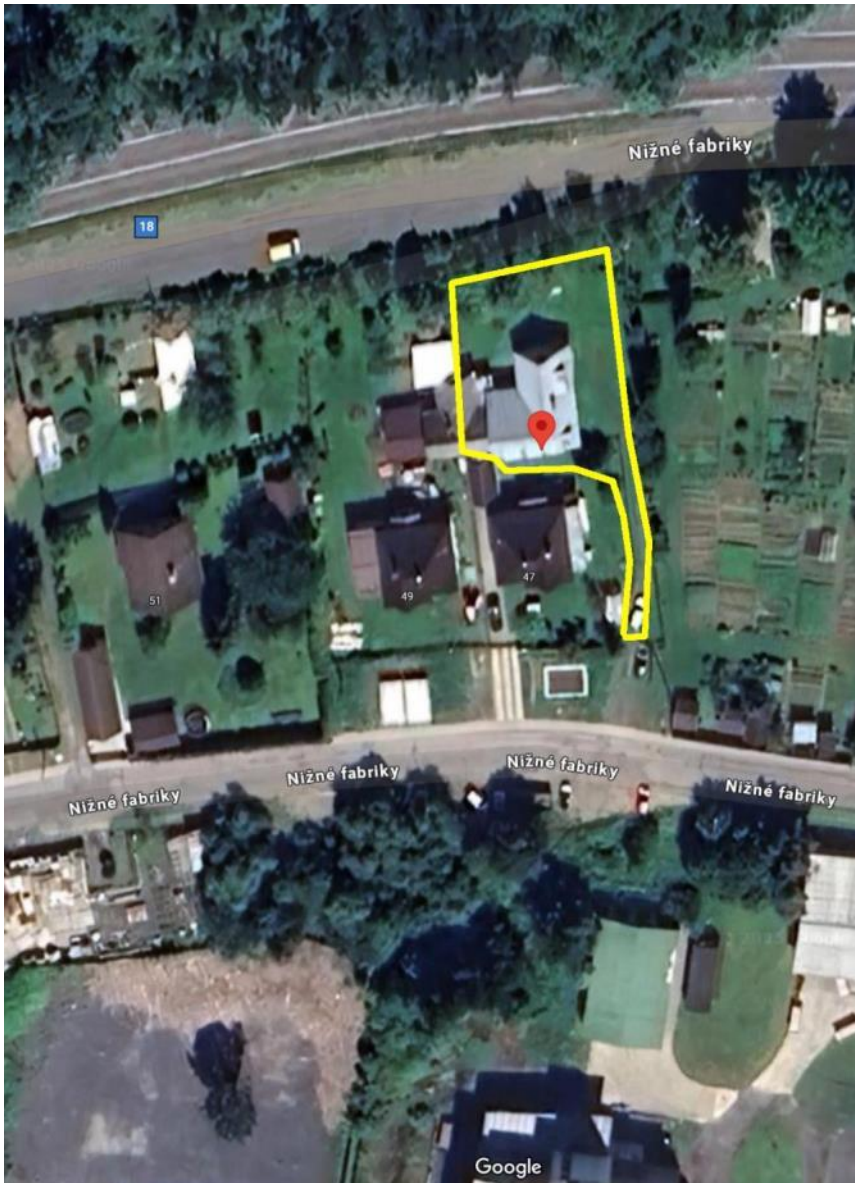
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č 26 na parcele 1079/6k.ú. Liptovský Hrádok	172 513,47	153 433,49
Dreváreň na p.č. 1079/3	8 453,87	1 056,73
Plot na p.č 1079/3 a 1079/4	6 222,31	2 488,92
Podzemná pivnica na p.č. 1079/3	13 213,49	4 492,59
Vodovodná prípojka	1 907,38	648,51
Kanalizačná prípojka	4 495,87	2 787,44
Elektrická prípojka	3 874,10	2 401,94
Celkom:	210 680,49	167 309,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne individuálnej zástavby rodinných domov a ich príslušenstva v obci Liptovský Hrádok v jej okrajovej - priemyselnej časti. V tejto lokalite je technická infraštruktúra založená z verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, rozvodu el. prúdu 380/220 V a prístupovej komunikácie. Pozemok má riešený prístup z verejnej - obecnej komunikácie.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa dá/nedá predpokladať. Hodnotená stavba má podľa § 43 b, ods. 3 zák. č. 50/1976 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov charakter rodinného domu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa listu vlastníctva LV č. 804 a LV č. 1654 k.ú. Liptovský Hrádok sú zapísané závädy viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťou - viď priložené LV

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient predajnosti podľa tabuľky č. 7 "Metodiky ÚSI" je pre ostatné obce a bytové budovy s ohľadom na polohu volený na hodnotu 0,45. Koeficient predajnosti zodpovedá polohe obce Liptovský Hrádok v podhorí Nízkych Tatier. Rodinný dom je postavený v lokalite zástavby pôvodných rodinných domov. Hodnotený rodinný dom je postavený v okrajovej časti mesta Liptovský Hrádok. Obec je vzdialená od mesta Lipt. Mikuláš cca 11 km. Lokalita tvorí oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a rozvody el. prúdu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z miestnej komunikácie. V mieste je obecny úrad a obchod. Súčasný technický stav nehnuteľnosti je hodnotený ako primeraný svojmu veku. Rodinný dom s hospodárskou budovou sú v dobrom stave vzhľadom na svoj vek, vyžadujú si len bežnú údržbu. V mieste stavby je malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je juh, východ. terén je svahovitý. Doprava v mieste je autobusovou a železničnou dopravou.

Priemerný koeficient polhovej diferenciacie stanovujem na hodnotu 0,65

Priemerný koeficient polhovej diferenciacie: 0,65

Určenie koeficientov polhovej 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 polhovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,300	13	16,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,650	30	19,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,650	8	5,20
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,650	7	4,55
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,300	6	7,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,300	10	13,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,300	9	11,70
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,950	6	11,70
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,950	5	9,75
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				

10	Konfigurácia terénu	II.	1,300	6	7,80
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,300	7	9,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,650	7	4,55
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,650	10	6,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,358	8	2,86
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,300	9	11,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,650	8	5,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,065	4	0,26
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	III.	0,650	20	13,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	161,53

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 161,53 / 180$	0,897
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 167\,309,62 \text{ €} * 0,897$	150 076,73 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky LV 804 a LV 1654

POPIS

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená metódou polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávacia metóda k stanoveniu všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčená z dôvodu nezískania súboru podkladov na porovnanie v danom čase a lokalite. Hodnotené pozemky sú zapísané na liste vlastníctva č. 804 a č. 1654 a nachádzajú sa v zastavanom území obce Liptovský Hrádok. Polohovo sa pozemky nachádzajú v centre sídla, ktoré je vhodné na bývanie. Rodinné domy v danej lokalite sú so štandardným a nadštandardným vybavením. Doprava je autobusová a železničná s dostupnosťou k prostriedku hromadnej dopravy peši do 5 min. Poloha je obytná i rekreačná v sústredenej zástavbe rodinných domov a ich príslušenstva. V danej lokalite je z technickej infraštruktúry vodovod, kanalizácia, el. sieť a komunikácia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1079/3	zastavaná plocha a nádvorie	508,00	1/1	508,00
1079/6	zastavaná plocha a nádvorie	134,00	1/1	134,00
1079/8	zastavaná plocha a nádvorie	11,00	1/1	11,00
1079/2	orná pôda	12,00	1/1	12,00
1079/4	orná pôda	101,00	1/1	101,00
1079/5	orná pôda	4,00	1/1	4,00
1080/2	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
Spolu výmera				783,00

Obec:

Liptovský Mikuláš

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 16,60 \text{ €/m}^2 = 13,28 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 0,70$	3,8698
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 3,8698$	51,39 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1079/3	$508,00 \text{ m}^2 * 51,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 106,12
parcela č. 1079/6	$134,00 \text{ m}^2 * 51,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 886,26
parcela č. 1079/8	$11,00 \text{ m}^2 * 51,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	565,29
parcela č. 1079/2	$12,00 \text{ m}^2 * 51,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	616,68
parcela č. 1079/4	$101,00 \text{ m}^2 * 51,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 190,39
parcela č. 1079/5	$4,00 \text{ m}^2 * 51,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	205,56
parcela č. 1080/2	$13,00 \text{ m}^2 * 51,39 \text{ €/m}^2 * 1/1$	668,07
Spolu		40 238,37

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu formou znaleckého posudku rodinného domu s.č. 26 na pozemku parc. č. 1079/6 spolu s príslušenstvom postaveného v Liptovskom Hrádku, okr. Lipt. Mikuláš, a pozemkov p.č.1079/2, 1079/3,1079/4, 1079/5, 1079/6, 1079/8 a 1080/2 v kat. území Liptovský Hrádok, okr. LM za účelom stanovenia reálnej hodnoty nehnuteľností

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č 26 na parcele 1079/6k.ú. Liptovský Hrádok	137 629,84
Dreváreň na p.č. 1079/3	947,89
Plot na p.č 1079/3 a 1079/4	2 232,56
Podzemná pivnica na p.č. 1079/3	4 029,85
Vodovodná prípojka	581,71
Kanalizačná prípojka	2 500,33
Elektrická prípojka	2 154,54
Pozemky	
Pozemky LV 804 a LV 1654 - parc. č. 1079/3 (508 m ²)	26 106,12
Pozemky LV 804 a LV 1654 - parc. č. 1079/6 (134 m ²)	6 886,26
Pozemky LV 804 a LV 1654 - parc. č. 1079/8 (11 m ²)	565,29
Pozemky LV 804 a LV 1654 - parc. č. 1079/2 (12 m ²)	616,68
Pozemky LV 804 a LV 1654 - parc. č. 1079/4 (101 m ²)	5 190,39
Pozemky LV 804 a LV 1654 - parc. č. 1079/5 (4 m ²)	205,56
Pozemky LV 804 a LV 1654 - parc. č. 1080/2 (13 m ²)	668,07
Všeobecná hodnota celkom	190 315,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	190 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodevädesiatisíc Eur	

V Liptovskom Mikuláši, dňa 09.03.2025

Ing. Tomáš Moravčík

IV. PRÍLOHY

- List vlastníctva č. 804 v k.ú. Liptovský Hrádok informačného charakteru, zo dňa 03.02.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- List vlastníctva č. 1654 v k.ú. Liptovský Hrádok informačného charakteru, zo dňa 03.02.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- oznámenie o začatí konania o dodatočnom povolení stavby SOcÚ R 2013/004709 MG zo dňa 26.08.2013
- oznámenie o pridelení súpisného čísla 26 rodinnému domu a orientačného čísla 47A zo dňa 30.07.2018
- Pôdorys podlaží rodinného domu, hospodárskej budovy
- Situačný náčrt
- Objednávka ZP 04/2025
- Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915902.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 04/2025.

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

Ing. Tomáš Moravčík