

Znalec: Ing. Bibiana VOZÁRIKOVÁ, ev.č. 913822
Podtatranského 1764/61, 031 01 Liptovský Mikuláš
č.t. +421 905/ 312 164, +421 44/55 239 85
e-mail bibiana.vozarikova@gmail.com

Zadávatel': KP recovery, k.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina
IČO: 46 404 503
DIČ: 2023367291
IČ DPH: SK2023367291

Číslo spisu (objednávky): Sp.zn.s.s.: 3K/10/2016/S 1568, zo dňa 10.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2025

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty **rekreačnej chaty súp. č. 1301** vrátane príslušenstva na parcele č. 10492/63 a pozemkov parc. č. 10492/7, 10492/63 o celkovej výmere 397 m², zapísaných na LV č. 255 kat. územie Pribylina, extravilán obce Pribylina, okres Lipt. Mikuláš, vo vlastníctve Jozef Jagelka, Veterná 157/4, 039 01 Námestovo v podiele 1/1

pre účel stanovenie VŠH nehnuteľnosti za účelom ich speňaženia na dobrovoľnej dražbe alebo iným zákonom určeným spôsobom speňažovania konkurznej podstaty

Počet listov (z toho príloh): 59 (29)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3*listine, 1*na CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého posudku:

Na základe Objednávky znaleckého posudku zo dňa 10.6.2025 (Sp zn.s.s. 3K/10/2016/S 1568) :stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti - **rekreačnej chaty súp. č. 1301** vrátane príslušenstva na parcele č. 10492/63 a pozemkov parc. č. 10492/7, 10492/63 o celkovej výmere 397 m2, zapísaných na LV č. 255 kat. územie Pribylina, extraviľán obec Pribylina, okres Lipt. Mikuláš, vo vlastníctve Jozef Jagelka, Veterná 157/4, 039 01 Námestovo v podiele 1/1 - výlučné vlastníctvo.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľnosti za účelom ich speňaženia na dobrovoľnej dražbe alebo iným zákonom určeným spôsobom speňažovania konkurznej podstaty.

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

15.07.2025 - dátum obhliadky

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

15.07.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka Sp.zn.s.s.: 3K/10/2016/S 1568 zo dňa 10.06.2025 - mailová kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 255 zo dňa 10.06.2025, okres Lipt. Mikuláš, obec Pribylina, katastrálne územie Pribylina, vystavený cez katastrálny portál ISKN ÚGKK SR, údaje platné k 9.6.2025 - mailová kópia

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, Výpis z listu vlastníctva č. 255 zo dňa 12.06.2025, okres Lipt. Mikuláš, obec Pribylina, katastrálne územie Pribylina, vytvorený cez katastrálny portál ISKN ÚGKK SR www.katasterportal.sk, údaje platné k 11.06.2025 - originál
- Kópia katastrálnej mapy v mierke 1:1000 na parc. č. 10492/7 a 10492/63 okres Liptovský Mikuláš, obec Pribylina, katastrálne územie Pribylina zo dňa 12.06.2026, vytvorená cez katastrálny portál ISKN ÚGKK SR www.katasterportal.sk - originál
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľnosti pri obhliadke 15.07.2025
- Výsledky obhliadky - zistenie druhu konštrukcií a stavu nehnuteľnosti, zakreslenie a popis skutkového stavu nehnuteľnosti
- Foto dokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená dňa 15.07.2025 znalcom osobne
- *Platný Územný plán Obce Pribylina zverejnený na internetovej stránke Obce Pribylina vrátane zmeny a doplnku č. 2 zverejnený na internetovej stránke Obce Pribylina*
- Kúpna zmluva zo dňa 05.03.2010 - kópia archív znalca
- Územné rozhodnutie o umiestnení stavby chaty čj. Výst. 2560/71-154/24-C-S1 zo dňa 2.6.1971 vydané ONV - odbor výstavby Lipt. Mikuláš, s prílohou situácie - kópia archív znalca
- Čestné prehlásenie k veku nehnuteľnosti - kópia archív znalca
- Čestné prehlásenie k realizovaným rekonštrukčným prácam - kópia archív znalca
- Vyjadrenie vlastníka k prípojkám inžinierskych sietí - kópia archív znalca

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov (Z 93/2006, Z 522/2007 Z.z., Z 520/2008 Z.z. Z 136/2010 Z.z., Z 390/2015 Z.z., Z 91/2106 Z.z., Z 125/2016 Z.z., Z 65/2018 Z.z.)
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov (V 626/2007, V 605/2008 Z.z. , V 254/2010 Z.z., V 213/2017 Z.z., V 218/2018 Z.z.)

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty - Príloha č. 3, v znení neskorších predpisov (V 626/2007, V 605/2008, V 47/2009 Z.z., V 254/2010 Z.z., V 213/2017 Z.z.)**
- STN 73 40 55 Výpočet obstaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- STN 73 43 01 Budovy pre bývanie
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vydáva Klasifikácia stavieb.
- Závazné opatrenie Štatistického úradu SR č. 172/1995 Z.z. o klasifikácii produkcie výrobkov, tovarov a služieb
- Opatrenie MF SR č. R-11/1999, ktorým sa mení a dopĺňa výmer MFS R č. R-1/1996 (Príloha č. 23 k výmeru č. R-1/1996)
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Indexy cien stavebných prác posledne publikované na precenenie rozpočtov do CU II. Q 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Triednik stavebných konštrukcií a prác, ÚRS Praha 1991
- Triednik a popisovník stavebnej produkcie, ODIS 1997
- Časopis Znalectvo, ÚSI Žilina, EDID ŽU 1996-2011

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Terminológia / definície veličín

- Všeobecná hodnota (VŠH) - 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o princíp nákladového určenia hodnoty.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Použitý postup:

- - Spôsob ohodnotenia pre stanovenie VŠH pre zriadenie záložného práva

Pre výpočet všeobecnej hodnoty je použitá metóda polohovej diferenciácie.

Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby sa vypočíta podľa základného vzťahu

$VSHs = TH * kPD$ (EUR)

TH - technická hodnota stavby 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 ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, 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 (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má i každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

- Pozemok- Časť zemského povrchu oddelená od susedných častí hranicou územnej správnej jednotky, katastrálneho územia, zastavaného územia obce, hranicou vymedzenou právom k nehnuteľnosti, hranicou držby alebo hranicou druhu pozemku, alebo rozhraním spôsobu využívania pozemku (definícia na základe katastrálneho zákona)
- Parcela - Je geometrické a polohové určenie a zobrazenie pozemku v katastrálnej mape, v mape určeného operátu alebo v geometrickom pláne s vyznačením jej parcelného čísla (definícia na základe katastrálneho zákona)

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA POZEMKOV

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení. Všeobecná hodnota pozemkov Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Použitý postup:

Pre výpočet všeobecnej hodnoty **je použitá metóda polohovej diferenciacie.**

Výnosová hodnota nie je počítaná, pretože použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, lebo predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky sa vypočíta podľa základného vzťahu

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa vzťahu:

$VSH\ POZ = M * VSH\ MJ$ (EUR)

M - výmera pozemku v m²

VSHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie:

$VSH\ MJ = VH\ MJ * k\ PD$ (EUR/m²)

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Koeficient polohovej diferenciacie:

$k\ PD = k\ S * k\ V * k\ D * k\ F * k\ I * k\ Z * k\ R$

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž

spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.). Text pre zatriedenie objektivizačných koeficientov do výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie je uvedený v platnej legislatíve.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie.

Výnosová hodnota nie je počítaná, Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním je vylúčená z dôvodu, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre porovnanie pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti).

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

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez DPH.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a metodiky s jej prílohami.

Výpočet východiskovej hodnoty rekreačnej chaty, vrátane jeho príslušenstva je vykonaný v súlade s prílohami. Rozpočtové ukazovatele (k IV. Q 1996) jednotlivých podlaží RCH sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 2 publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác posledne publikovaných pre II.Q 2025. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 16.02 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s.r.o. Žilina.

Technická hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia. Opotrebenie zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Výpočet technickej hodnoty vychádza z jednotkovej hodnoty porovnateľného objektu z katalógu RU, resp. ako je vyššie uvedené podľa metodiky pre násobeného veľkosťou podlahovej plochy bytu, koeficientom zvislej nosnej konštrukcie, koeficientom vplyvu vybavenosti a koeficientom cenovej úrovne (koeficient nárastu cien

stavebných prác je podľa posledných známych zverejnených štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025 k CU = 3,975)

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovila upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na VŠ hodnotu v mieste a čase.

Všeobecnú hodnotu pozemku som vypočítala metódou polohovej diferenciácie (bod e.3). Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy, sa váhovým priemerom zohľadnia najdôležitejšie faktory.

VŠ hodnotu pozemkov som vypočítala metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecnú hodnotu pozemku som vypočítala metódou polohovej diferenciácie (bod e.3). Pri určení koeficientu vyjadrujúceho vplyv polohy, sa váhovým priemerom zohľadnia najdôležitejšie faktory.

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠHPOZ) je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, príloha č. 3, časť E, bod E.3., skupina

„E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí,2) pozemky v zriadených záhradkových osadách,3) pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu,4) pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch4a)

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \quad (\text{EUR})$$

kde :

M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m²

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, **výpis z listu vlastníctva č. 255 kat. územie Pribylina**, vytvorený cez katastrálny portál ÚGKK SR www.katasterportal.sk dňa 12.06.2025, nehnuteľnosť vedená v prospech vlastníka Jozef Jagelka (1/1) výlučné vlastníctvo

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc. č. 10492/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 338m² (2)

Iné údaje: Bez zápisu

parc. č. 10492/63 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 59 m² (2)

Iné údaje: Bez zápisu

pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce (2)

chránené vtáčie územie (108)

Stavby

rekreačná chata súp. č. 1301 na parcele č. 10492/63

Iné údaje: Bez zápisu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 JAGELKA Jozef r.Jagelka, Veterná 157/4, Námestovo, PSČ 029 01,SR

Dátum narodenia 07.09.1972

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia

Uznesenie OS Námestovo 2Pc/11/2017 zo dňa 08.01.2025 - Z-656/2025

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

VI.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností EX 122/2014, JUDr. Marta Kužmová, Čadca, P-277/2014,

VI.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1

Uznesením Okresného súdu v Žiline zo dňa 15.06.2016, sp.zn.: 3K/10/2016 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka, Jozef Jagelka PROSTAV v konkurze, Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o. Radlinského 1735/29, Dolný Kubín, P-439/2016,

Titul nadobudnutia - nepridelené

Vyznačenie "Chráneného vtáčieho územia Tatry" - Z 2174/2015

Iné údaje - nepriradené

POD STAVBU ZASAHUJE AJ KN P.Č.10492/64;

C. Ťarchy:

Por.č.:

1 Vl. Jagelka Jozef - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 122/2014, JUDr.Marta Kužmová Čadca, Z-2812/2015,

1 Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1

Záložné právo pre Daňový úrad Žilina,č.k.20501090/2015,Z-3262/2015,

1 Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1

Záložné právo pre Daňový úrad Žilina č.j.102892295/2016,Z-1550/2016,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná osobne znalcom dňa 15.07.2025 za účasti zástupcu objednávateľa - pán JUDr. Martin Kubinec, PhD. komplementár spoločnosti
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané pri obhliadke dňa 15.07.2025
- Foto dokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná znalcom osobne pri obhliadke 15.07.2025

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu PD a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Technická dokumentácia (PD) nebola poskytnutá a predložená, nakoľko sa od predošlých majiteľov pre súčasného vlastníka nezachovala a preto nemohla byť porovnaná so skutočnosťou pri obhliadke nehnuteľnosti. Pri obhliadke bolo vykonané zameranie nehnuteľnosti. Skutkový stav zistený meraním je v prílohe znaleckého posudku.

Pri obhliadke bolo vykonané foto zdokumentovanie stavu a vybavenia nehnuteľnosti a skutkový stav zistený obhliadkou je zdokumentovaný a popísaný v znaleckom posudku.

Doklad k veku nehnuteľnosti vlastníkov predložil nasledovne:

- stavba chaty bola podľa doložených dokladov vlastníkom - *Územné rozhodnutie o umiestnení stavby chaty* vydaného ONV - odbor výstavby Lipt. Mikuláš zo dňa 2.6.1971 pod čj. Výst. 2560/71-134/24-C-S1 povolená; pri predpoklade doby výstavby dva roky, ako aj *Oznámenia Obce Pribylina* , že stavba je postavená pred 1.10.1976 a bolo jej pridelené súp. číslo 1301, čím bola skolaudovaná a v tom čase užívaná schopná. Iné doklady o veku rekreačnej chaty sa od predchádzajúcich majiteľov nezachovali a súčasný vlastníik ich nevlastní. Podľa vyššie uvedeného **rok 1973 je vzatý do výpočtu**, ako rok začiatku užívania pôvodnej chaty s prihladením prác na chate realizovaných súčasným , ostatným vlastníkom, ktoré tieto uviedol vo svojom *Čestnom prehlásení*. Po kúpe bola v roku 2011 kompletne zrekonštruovaná a dokončená.

Vek stavby k dátumu ohodnotenia t.j. 15.07.2025 je: 2025-1973=52 rokov, po zohľadnení konštrukčno-materiálového vyhotovenia, ako aj dispozičného riešenia ReCH.

e) Údaje KN, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov KN so zisteným skutočným stavom :

K vypracovanie ZP bol objednávateľom predložený a znalcom zabezpečený Výpis z listu vlastníctva č. 255 kat. územie Pribylina na pozemky parc. č. 10492/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 338 m² , parc. č. 10492/63 zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m² a na rekreačnú chatu súp. č. 1301 na parc. č. 10492/63 kat. územie Pribylina, tiež znalcom bola zabezpečená kópia katastrálnej mapy dotknutého územia - na pozemky parc. č. 10492/7,10492/63 a RCH.

Po obhliadke a porovnaní je zrejmé - predložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia katastrálnej mapy nie sú v súlade so skutkovým stavom v plnom rozsahu. V informatívnej kópii z mapy je zakreslená parcela č. 10492/63 a 10492/64 kat. územie Pribylina, ako chata ešte v pôvodných pôdorysných rozmeroch. Parcela č. 10492/64 /pod chatou) nie je vo vlastníctve majiteľa chaty. Skutkový stav nie je zhodný s mapovým podkladom v plnom rozsahu. V LV je zapísaná RCH súp. č. 1301 na parc. č. 10492/63. s iným údajom nepriradeným - pod stavbu zasahuje aj KN p.č. 10492/64.

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

- RCH súp. č.1301, na parcele č. 10492/63 kat. územie Pribylina
- Sklad náradia
- Vonkajšie úpravy - vodovodná prípojka
 - kanalizačná prípojka
 - prípojka NN
 - plynová prípojka
- 2* vonkajšie schody
- 2* terasa
- altánok

- Pozemok parc. č. 10492/7 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 338 m² v kat. území Pribylina
parc. č. 10492/63 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 59 m² v kat. území Pribylina

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

Neboli zistené.

- Pozemok parc. č. 10492/64 o výmere 5 m² - nie je evidovaný na LV

h) Informácia z ÚP o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov ÚP k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)

ÚPO Pribylina VZN ktorým sa vyhlasujú záväzné časti územného plánu obce Pribylina

Má celkove dva doplnky. Záväzná časť stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých urbanistických blokov. Vymedzenie urbanistických blokov je súčasťou grafickej časti dokumentácie:

link: <http://www.pribylina.sk/sk/uzemny-plan>

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Chata: Rekreačná chata s.č. 1301, p.č. 10492/63 k.úz. Pribylina

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť rekreačná chata súp. č. 1301 sa nachádza v extraviláne obce Pribylina - osada Podbanské, Kamenistá dolina - Surový Hrádok, situovanej pod hotelom Permon a Pieris, v nezastavanom území obce Pribylina, v chatovej osade Surový Hrádok. Je postavená na pozemku parc. č. 10492/63 podľa LV č. 255 v extraviláne obce Pribylina ako samostatne stojaci objekt, pod stavbou zasahuje aj parc. č. 10492/64 o výmere 5 m² na ktorú LV nie je založený - neexistuje záznam o vlastníkoch, je však súčasťou parcely E 10434 o výmere 2669 m² podľa LV č. 1639 - vo vlastníctve štyroch spoluvlastníkov. Nachádza sa v roztrúsenej zástavbe rekreačných chat, v turistickej lokalite - základňa turizmu Surový Hrádok, v katastrálnom území Pribylina, v nezastavanom území obce, v chránenom vtáčom území, okres Lipt. Mikuláš. Parcela 10492/7 ani 10492/63 nie sú prístupná z verejného priestranstva. Je prístupná cez parcelu E č. 10437 podľa LV č. 2343 vo výmere 2545 m² v súkromnom vlastníctve z juhu od nespevnenej lesnej cesty parc. č. E 10987/1., ktorá sa napája na cestu II/537 pri autobusovej zastávke Kamenistá dolina. V lokalite sa nachádzajú z rozvodov inžinierskych sietí - rozvod elektrickej energie, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, na ktoré je chata napojená

Rekreačná chata súp. č. 1301 nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 10492/63 a zasahuje aj do pozemku p.č. 10492/64 kat. územie Pribylina je viacpodlažný objekt - s podpivničením - I.PP, I. nadzemným podlažím, v dvoma zošíkmenými podkrovmi, jednoduchého pôdorysu v tvare obdĺžnika. so sedlovou strechou. V celosti využívaná na prechodné bývanie - rekreáciu vlastníka a jeho rodiny, resp. pasantov, s vybudovaným sociálnym a technickým zázemím.

Podľa vymedzenie pojmov Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb - rekreačné chaty -sú stavby so zastavanou plochou do 80 m², vrátane veránd, vstupov a podpivničených terás s maximálne jedným nadzemným podlažím a podkrovím, môžu mať podpivničenie. Obostavaný priestor nadzemného podlažia a podkrovia nesmie prekročiť 360 m³.

Stavba chaty bola podľa doložených dokladov vlastníkom - *Územné rozhodnutie o umiestnení stavby chaty* vydaného ONV - odbor výstavby Lipt. Mikuláš zo dňa 2.6.1971 pod čj. Výst. 2560/71-134/24-C-S1 povolená, pri predpoklade doby výstavby dva roky, ako aj *Oznámenia Obce Pribylina*, že stavba je postavená pred 1.10.1976 a bolo jej pridelené súp. číslo 1301, čím bola skolaudovaná a v tom čase užívaná schopná. Iné doklady o veku rekreačnej chaty sa od predchádzajúcich majiteľov nezachovali a súčasný ostatný vlastník ich nevlastní. Podľa vyššie uvedeného rok 1973 je vzatý do výpočtu, ako rok začiatku užívania pôvodnej chaty s prihliadnutím prác na chate realizovaných súčasným vlastníkom, ktoré tieto uviedol vo svojom Čestnom prehlásení. Po kúpe bola chata v roku 2011 kompletne zrekonštruovaná a dokončená.

Vek stavby k dátumu ohodnotenia t.j. 15.07.2025 je: 2025-1973=52 rokov, po zohľadnení konštrukčno-materiálového vyhotovenia, ako aj dispozičného riešenia ReCH.

Objekt rekreačnej chaty nevykazuje poruchy prvkov a konštrukcií dlhodobej životnosti, je primerane udržiavaný. Vzhľadom na technický stav zistený pri obhliadke, dosiahnutý vek stanovujem opotrebenie lineárnou metódou s predpokladanou životnosťou 100 rokov.

Z dispozičného hľadiska sa tu nachádzajú:

- prvé podzemné podlažie: športová miestnosť, kuchynská časť, sauna, ochladzovacia miestnosť, technická miestnosť kotolne, schodisko do I. NP
- prvé nadzemné podlažie: zádverie, kuchyňa, spoločenská miestnosť, schodiskový priestor, WC, terasa
- prvé podkrovie: tri izby, chodba so schodiskovým priestorom, kúpeľňa, WC
- druhé podkrovie - dva priestory

Vchod do chaty je hlavným vstupom z jej severnej strany, prístupom cez susedné parcely v súkromnom vlastníctve, nie je priamo z verejného priestranstva. Vstup je možný aj cez I. PP, cez športovú miestnosť.

Stavba rekreačnej chaty je osadená na monolitických betónových základových pásoch prekladaných kameňom s vodorovnou hydroizoláciou. Obvodové nosné murivo I. PP je prevažne z tehloblokov v skladobnej hrúbke muriva 0,30 m., z exteriéru prevažne upravené vonkajším obkladom z tepanej žuly. Strop podlažia betónový, doskový s rovným podhl'adom. Vnútna omietka jadrová cementová a aj jemná brúsená rigips. Podlaha je s novou povrchovou úpravou z veľkorozmerovej keramickej dlažby do flexilepidla, dvere nové drevené výplňové v obložkových zárubniach, okná drevené EUROOKNÁ s izolačným dvojsklom. Elektroinštalácia je potiahnutá v celej chate nová svetelná aj motorická v medi, zabezpečená ističmi v RS osadenej v technickej miestnosti. Rozvody vody a odpadu sú zrealizované v celej chate nové. Z chodby I. PP vedú do I. NP schody s drevenými nástupnicami. Prístup do športovej miestnosti je cez dvojkrídlové drevené dvere z exteriéru.

V saune obloženej dreveným obkladom s drevenými lavicami je osadená saunová pec. V ochladzovacej a odpočívacej miestnosti s keramikým obkladom je presklená sprcha, umývadlo. Za športovou miestnosťou je kuchynská časť s barovým pultom s nerezovým drezom, v športovej miestnosti je osadená vstavaná skriňa. V technickej miestnosti obloženej keramikým obkladom je osadený plynový kotol inteligentného ústredného vykurovania s možnosťou spustenia na diaľku a elektrický akumulčný bojler, na ohrev TUV. V podlaží je kombinácia podlahového teplovodného kúrenia a rozvodu ÚK cez ocel'ové panelové radiátory.

Nosné obvodové steny 1. NP sú realizované celodrevené s izoláciou a dreveným obkladom celkovej hr. 50 cm. Nosná konštrukcia tvorená zrubovým hranolom 12*12 cm, ktorý je z interiéru aj exteriéru zateplený 10 cm vrstvou polystyrénu s fóliami, exteriér upravený vonkajším dreveným obkladom, z interiéru dreveným obkladom, v kuchyni upravené obkladom, vo WC keramiký obklad, v spoločenskej miestnosti komínové teleso s remienkovým obkladom. Strecha ostrá sedlová, pokrytá kanadským šindlom na asfaltovom podklade, so zateplením minerálnou vatou 16+12 cm, s paropriepustnou hliníkovou reflexnou fóliou a z interiéru so SDK konštrukciou. Strop nad I. NP je drevený trámový s viditeľnými trámami.

Podlahy na 1.NP sú realizované ako veľkoplošné laminátové s protihlukovou izoláciou. Schodisko do podkrovia je celodrevené len s nástupnicami, bez podstupníc.

V novovytvorenej kuchyni je osadená kuchynská linka na báze dreva v tvare "U" s osadenou varnou doskou, elektrickou teplovzdušnou rúrou, osadenou umývačkou riadu, chladničkou, mrazničkou, mikrovlnnou rúrou. V spoločenskej miestnosti je osadená nová krbová pec. V obložnom WC je osadené podomietkové keramiké WC, keramiké umývadlo a vývod s odpadom pre automatickú pračku.

Výplne otvorov - okná a terasové dvere sú drevené EUROOKNÁ s izolačným dvojsklom, dvere drevené rámové s výplňou v drevených obložkových zárubniach. Vykurovanie je ústredné cez ocel'ové panelové radiátory v kombinácii s krbovou pecou v spoločenskej izbe.

V prvom a druhom podkroví sú štítové múry rovnakého prevedenia ako v I. NP. Podlahy sú veľkoplošné laminátové s protihlukovou izoláciou a strop v podlažiach drevený trámový s viditeľnými trámami. Štítové steny z interiéru obložené dreveným obkladom, šikminy strešnej konštrukcie sú zo SDK konštrukcie.

Výplne otvorov - okná sú drevené EUROOKNÁ s izolačným dvojsklom, dvere drevené výplňové v drevenej obložkovej zárubni. Vykurovanie ústredné, teplovodné cez ocel'ové panelové radiátory. Schodisko do podkrovia je celodrevené bez podstupníc, len s nástupnicami.

V kúpeľni v prvom podkroví je presklená sprcha, vaňa a dve keramiké umývadlá. Vo WC v prvom podkroví je osadené podomietkové keramiké WC a keramiké umývadlo.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1973	8,60*7,47+2,20*1,38	67,28	80/67,28=1,189
1. NP	1973	8,60*9,99	85,91	80/85,91=0,931
1. Podkrovie	1973	1,2*((3,14*3,363+3,097*3,363+1,658*0,721+3,083*0,73+4,842*2,877+1,444*1,003+2,836*2,541+0,911*1,601+1,879*2,838+3,664*3,839)*4/5)	65,15	80/65,15=1,228
2. Podkrovie	1973	1,2*((3,323*9,815-2,036*0,522+3,644*3,033)*4/5)	40,9	80/40,9=1,956

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK	2.PK
1	Osadenie do terénu				
	1.3.a v priemernej hĺbke do 1 m so zvislou izoláciou	470	-	-	-
2	Základy				
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	545	-	-
4	Murivo				
	4.1.a murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1040	-	-	-
	4.5 sendvičová konštrukcia (drevená s tepelným odpor min. 2.0)	-	1300	1300	1300
5	Deliace konštrukcie				
	5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165	165	-	-
	5.2 sadrokartónové	-	-	245	245
6	Vnútorne omietky				
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315	315	-	-
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	-	-	510	510
7	Stropy				
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované, keramické	1040	-	-	-
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	-	585	585	585
8	Krovy				
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	600	-	-
10	Krytiny strechy na krove				
	10.6.c lepenkové lepenkový šindel	-	955	-	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy				
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	55	-	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.)				
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20	20
14.	Fasádne omietky				
	14.1 obklady keramické	75	300	150	150
	14.2 obklady kamenné	210	-	-	-
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice				
	15.8 mäkké drevo bez podstupníc	205	205	205	-
16	Dvere				
	16.4 rámové s výplňou	350	350	350	-
17	Okná				

	17.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530	530
21	Podlahy miestností				
	21.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	305	-	305
	21.2 podlahoviny netkané všívané (napr. Kovral)	-	-	210	-
	21.7 keramické dlažby	190	-	-	-
22	Ústredné vykurovanie (ak je vykurovaná prevažná časť podlažia)				
	22.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	450	450	450
	22.2.b podlahové teplovodné	620	-	-	-
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)				
	23.1 svetelná, motorická (min. dĺžka 5 m)	250	250	-	-
	23.2 svetelná	-	-	185	185
26	Rozvod vody				
	26.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	25	25	25	-
27	Inštalácia plynu				
	27.2 rozvod propán-butánu	15	-	-	-
	Spolu	5520	6955	4765	4280

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

28	Vráta garážové				
	28.1 z tvrdého dreva (1 ks)	85	-	-	-
29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika				
	29.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	10	10	-
30	Zdroj teplej vody				
	30.1 zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	70	-	-	-
31	Zdroj vykurovania				
	31.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu (1 ks)	200	-	-	-
32	Vybavenie kuchyne				
	32.1 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	70	-	-
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	30	30	-	-
33	Vnútorne vybavenie				
	33.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	-	75	-
	33.5 umývadlo (5 ks)	15	15	45	-
	33.9 samostatná sprcha (2 ks)	80	-	80	-
34	Vodovodné batérie				
	34.1 pákové nerezové (6 ks)	-	50	100	-
	34.2 ostatné (1 ks)	-	20	-	-
35	Záchod				
	35.1 splachovací s umývadlom (2 ks)	-	40	40	-
36	Vnútorne obklady				
	36.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	-	80	-
	36.5 samostatnej sprchy (2 ks)	20	-	20	-
	36.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	-	30	30	-
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-	-
38	Kozub				
	38.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	480	-	-

39	Sauna				
	39 (1 ks)	420	-	-	-
40	Vstavané skrine				
	40 (1 ks)	65	-	-	-
	Spolu	1075	760	480	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5520 + 1075 * 1,189) / 30,1260$	225,66
1. NP	$(6955 + 760 * 0,931) / 30,1260$	254,35
1. Podkrovie	$(4765 + 480 * 1,228) / 30,1260$	177,73
2. Podkrovie	$(4280 + 0 * 1,956) / 30,1260$	142,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	4,83	1973	175	52	1,44
2	Zvislé konštrukcie	22,86	1973	140	52	8,49
3	Stropy	11,23	1973	140	52	4,17
4	Zastrešenie bez krytiny	3,18	2011	110	14	0,40
5	Krytina strechy	5,05	2011	60	14	1,18
6	Klampiarske konštrukcie	0,61	2011	55	14	0,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,30	2011	65	14	1,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,75	2011	46	14	1,14
9	Vnútorné keramické obklady	1,17	2011	46	14	0,36
10	Schody	2,76	2011	140	14	0,28
11	Dvere	4,71	2011	65	14	1,01
12	Vráta	0,35	2011	46	14	0,11
13	Okná	8,46	2011	65	14	1,82
14	Povrchy podláh	4,01	2011	48	14	1,17
15	Vykurovanie	8,72	2011	46	14	2,65
16	Elektroinštalácia	3,57	2011	46	14	1,09
17	Bleskozvod	0,00	1973	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,11	2011	46	14	0,34
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	2011	46	14	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,06	2018	46	7	0,01
21	Ohrev teplej vody	0,29	2011	46	14	0,09
22	Vybavenie kuchýň	0,65	2011	46	14	0,20
23	Hygienické zariadenia a WC	1,65	2011	46	14	0,50
24	Výťahy	0,00	1973	0	0	0,00
25	Ostatné	4,55	2011	46	14	1,38
	Opotrebenie					29,39%
	Technický stav					70,61%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1973		
Východisková hodnota	225,66 €/m ² *67,28 m ² *3,975*0,95	57 332,56
Technická hodnota	70,61% z 57 332,56	40 482,52
1. NP z roku 1973		
Východisková hodnota	254,35 €/m ² *85,91 m ² *3,975*0,95	82 515,63
Technická hodnota	70,61% z 82 515,63	58 264,29
1. Podkrovie z roku 1973		
Východisková hodnota	177,73 €/m ² *65,15 m ² *3,975*0,95	43 725,61
Technická hodnota	70,61% z 43 725,61	30 874,65
2. Podkrovie z roku 1973		
Východisková hodnota	142,07 €/m ² *40,90 m ² *3,975*0,95	21 942,52
Technická hodnota	70,61% z 21 942,52	15 493,61

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	57 332,56	40 482,52
1. nadzemné podlažie	82 515,63	58 264,29
1. podkrovné podlažie	43 725,61	30 874,65
2. podkrovné podlažie	21 942,52	15 493,61
Spolu	205 516,32	145 115,07

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba: Sklad náradia

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sklad náradia bez súp. čísla je postavená na pozemku parc. č. 10492/7 v extraviláne obce Pribylina, severne od rekreačnej chaty súp. č.1301, v katastrálnom území Pribylina.

Jedná sa o samostatne stojaci jednopodlažný nadzemný objekt, jednoduchého pôdorysu v tvare obdĺžnika. Stavba bola podľa dostupných informácií vlastníka zrealizovaná pri rekonštrukcii chaty, t.j, v roku 2011, bez dodaných dokladov.

Objekt skladu náradia je postavený na betónovej dlažbe, na ktorej bola osadená plechová konštrukcia skladu ako celok. V čase prístavby altánku v r. 2018 bol plechový skald z exteriéru obitý drevom a strecha bola prekrytá plechovou krytinou. Vonkajšia úprava drevených povrchov je natretá, Dvere sú plechové.

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	2011	4,54*2,05	9,31	18/9,31=1,933

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	1775

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1775 + 0 * 1,933) / 30,1260$	58,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$58,92 \text{ €/m}^2 * 9,31 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	2 071,44
Technická hodnota	$76,67\% \text{ z } 2 071,44$	1 588,17

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka pripája rekreačnú chatu na verejný vodovod v celkovej dĺžke cca 20 m, prevedená z PE rúr DN 25 mm. Predpokladaná životnosť prípojky uvažovaná 60 rokov, bola podľa dostupných informácií vlastníkov vybudovaná spolu s pôvodnou chatou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 20,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1973	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	3 133,53
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 3 133,53 \text{ €}$	417,70

2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka pripája rekreačnú chatu cez revíznú šachtu na verejnú kanalizáciu v celkovej dĺžke cca 90 m. Jej predpokladaná životnosť je 60 rokov, zrealizovaná spolu s pôvodnou chatou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 90,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Kanalizačná prípojka	1973	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	9 645,30
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 9 645,30 \text{ €}$	1 285,72

2.2.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka z PB hospodárstva.**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Plynová prípojka z PB hospodárstva.	2018	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 0,95$	639,39
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 639,39 \text{ €}$	549,88

2.2.5 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka NN

Jedná sa o el. prípojku vedenú zemou k rekreačnej chate od verejného el. rozvodu v celkovej dĺžke cca 110 m. Bola vybudovaná spolu s pôvodnou chatou, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 110,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Elektrická prípojka NN	1973	52	8	60	86,67	13,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$110 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,975 * 0,95$	7 240,20
Technická hodnota	$13,33 \% \text{ z } 7 240,20 \text{ €}$	965,12

2.2.6 Vonkajšia úprava: Terasa spodná

Nachádza sa z južnej strany rekreačnej chaty na úrovni I. PP, vyhotovená je ako monolitická betónová s dreveným povrchom. Realizovaná bola pri kompletnej rekonštrukcii chaty z roku 2011. S ohľadom na zistený stavebno-technický stav a vyhotovenie predpokladaná životnosť je 50 rokov.

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.c) Do hrúbky 250 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,40 \cdot 4,00 = 29,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Terasa spodná	2011	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,975 \cdot 0,95$	1 595,06
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 1\,595,06 \text{ €}$	1 148,44

2.2.7 Vonkajšia úprava: Spevnená plocha

Nachádza sa z východnej strany rekreačnej chaty na úrovni vstupu do športovej miestnosti I. PP, vyhotovená je ako spevnená betónová plocha zo zámkovej dlažby. Realizovaná bola pri kompletnej rekonštrukcii chaty z roku 2011. S ohľadom na zistený stavebno-technický stav a vyhotovenie predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $2,20 \cdot 2,85 = 6,27 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
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 [%]
Spevnená plocha	2011	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,27 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	345,92
Technická hodnota	72,00 % z 345,92 €	249,06

2.2.8 Vonkajšia úprava: Predložené schody do vstupu I. NP**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:** 10.1. Drevené, nástupnice rôzne**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $130/30,1260 = 4,32 \text{ €/bm stupňa}$ **Počet merných jednotiek:** $5*1,80 = 9 \text{ bm stupňa}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,975$ **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 [%]
Predložené schody do vstupu I. NP	2011	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm stupňa} * 4,32 \text{ €/bm stupňa} * 3,975 * 0,95$	146,82
Technická hodnota	72,00 % z 146,82 €	105,71

2.2.9 Vonkajšia úprava: Predložené schody na drevenú terasu**ZATRIEDENIE STAVBY****Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ****Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)**Bod:** 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** $605/30,1260 = 20,08 \text{ €/bm stupňa}$ **Počet merných jednotiek:** $10*1,05 = 10,5 \text{ bm stupňa}$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,975$ **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 [%]
Predložené schody na drevenú terasu	2011	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Ing. B. Vozáriková - znalec
v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností,15.07.2025
ev. č. 913822

Východisková hodnota	10,5 bm stupňa * 20,08 €/bm stupňa * 3,975 * 0,95	796,18
Technická hodnota	72,00 % z 796,18 €	573,25

2.2.10 Vonkajšia úprava: Drevený altán s gabiónmi

Jedná sa o drevený prístrešok vedľa skladu náradia, z jeho východnej strany. Je prevedený na betónových základových pätkách, nosnej drevenej stĺpovej konštrukcie, s plochou strechou, plným debnením a plechovou krytinou. Podlaha - je tvorená zámkovou dlažbou, západná stena je tvorená skladoom náradia, severná z gabiónov a drevenej výplne, východná z gabiónov, južná je voľná na vstup.

Zrealizovaný v roku 2018, predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $3,80 * 3,45 = 13,11 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

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 [%]
Drevený altán s gabiónmi	2018	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,11 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 0,95$	5 127,40
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 5 127,40 \text{ €}$	4 409,56

2.2.11 Vonkajšia úprava: Terasa horná, drevená

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola

Bod: 22.1. Ocel'. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $7,70 * 3,46 = 26,64 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

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 [%]
Terasa horná, drevená	2011	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	26,64 m ² ZP * 62,07 €/m ² ZP * 3,975 * 0,95	6 244,20
Technická hodnota	72,00 % z 6 244,20 €	4 495,82

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekreačná chata s.č. 1301, p.č. 10492/63 k.úz. Pribylina	205 516,32	145 115,07
Sklad náradia	2 071,44	1 588,17
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 133,53	417,70
Kanalizačná prípojka	9 645,30	1 285,72
Plynová prípojka z PB hospodárstva.	639,39	549,88
Elektrická prípojka NN	7 240,20	965,12
Terasa spodná	1 595,06	1 148,44
Spevnená plocha	345,92	249,06
Predložené schody do vstupu I. NP	146,82	105,71
Predložené schody na drevenú terasu	796,18	573,25
Drevený altán s gabiónmi	5 127,40	4 409,56
Terasa horná, drevená	6 244,20	4 495,82
Celkom za Vonkajšie úpravy	34 914,00	14 200,26
Celkom:	242 501,76	160 903,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná rekreačná chata súp. č. 1301 na pozemku parc. č. 10492/63 je postavená v zóne zástavby rekreačných chat obce Pribylina, lokalita Podbanské - časť Surový Hrádok., nachádzajúcej sa pod hotelom Permon a Pieris. Jedná sa o výstavbu rekreačných chat, ktoré sa nachádzajú po ľavej strane štátnej cesty Lipt. Hrádok - Vysoké Tatry II/537. Chaty sú prístupné cez vnútorné nespevnené lesné cesty. Osada Podbanské je súčasťou obce Pribylina, kat. územie Pribylina, okres Lipt. Mikuláš. V blízkosti osady Podbanské preáva prímestská autobusová doprava - autobusová zastávka Kamenistá dolina. Najbližšia železničná stanica je v meste Liptovský Hrádok.

Prístup k chate je od spevnenej cesty II/537, cez nespevnenú lesnú komunikáciu a následne cez susediaci súkromný pozemok p.č. E 10434, z južnej a východnej strany parcely. V tejto časti je osada zastavaná roztrúsenými nehnuteľnosťami podobného charakteru - rekreačnými chatami - v súlade s platným ÚP Obce Pribylina. Podľa platného územného plánu obce Pribylina - Zmena a doplnok č. 2 (vypracovaný v decembri 2012) je dotknutá lokalita označená ako R4 rekreačné plochy existujúcich a navrhovaných objektov ICHR na TTP, resp. R3 - rekreačné chaty existujúcich objektov ICHR na lesných pozemkoch.

Pozemky, na ktorých sa ohodnocovaná stavba nachádza spolu s okolitým pozemkom sú v južnom sklone, s prístupom z južnej a východnej strany parcely. Polohu možno charakterizovať ako lokalita rekreačná. Predmetná lokalita má vybudovanú infraštruktúru - prístupové komunikácie, z inžinierskych sietí vybudovaný - rozvod elektrickej energie, verejný vodovod, verejnú kanalizáciu. Kvalita životného prostredia je bez akéhokoľvek poškodenia. Lokalita je vyznačená ako - chránené vtáčie územie. Časť územia tejto osady bola obci Pribylina vrátená v roku 2000, má nadmorskú výšku 940 m n. m. Podbanské leží na úpätí Západných Tatier, pohoria s väčšinou vrchov vyšších ako 2000 m, ktoré ukončuje vrch Kriváň (18 km) patriaci k pohoriu Vysokých Tatier, je dobrým východiskovým bodom pre cyklotúry do Vysokých Tatier (Tichá dolina, Kôprová dolina).

Obec Pribylina leží cca 18 km od okresného mesta Lipt. Mikuláš v nadmorskej výške 745 m.n.m. pod sútokom Račkovho potoka s riekou Belá. Založená bola v roku 1331. V súčasnosti má obec cca 1360 obyvateľov a rozloha katastra je 8500 ha. Osada Podbanské s najväčším tatranským hotelom Permon je súčasťou katastra obce a je

východiskom do východnej časti Západných Tatier ako aj do západnej časti Vysokých Tatier. V letnom období poskytuje táto oblasť spolu s Račkovou a Jamnickou dolinou široké možnosti pre turistov, ale aj cykloturistiku, v zime bežecké a zjazdové lyžovanie. Súčasťou obce je Múzeum liptovskej dediny – pribylinský skanzen, 4 km od obce sa nachádza ATC Račkova dolina. V obci sa nachádza obecný úrad, pošta, roľnícke družstvo, urbárske spoločenstvo, niekoľko malých podnikateľov v rôznych odvetviach, materská škola, základná škola, kultúrny dom, dobrovoľný hasičský zbor, futbalový oddiel, klub turistov a lyžiarov, divadelný súbor, predajne potravín, reštauračné služby, kostol Evanjelickej cirkvi a.v., kostol Rímsko-katolíckej cirkvi.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Hodnotená stavba je podľa charakteru a podľa vydaného územného rozhodnutia určená ako rekreačná chata. Stavba je svojim stavebnotechnickým riešením, dispozíciou a vnútorným vybavením využívaná ako rekreačná chata s možnosťou aj celoročného obývania a iné využitie sa v tejto lokalite sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Odvolaním sa na aktuálny výpis z listu vlastníctva č. 255 kat. územie Pribylina, na nehnuteľnosti viazne t'archa.

- Vl. Jagelka Jozef - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 122/2014, JUDr. Marta Kužmová Čadca, Z-2812/2015,
- Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, č.k.20501090/2015, Z-3262/2015,
- Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Žilina č.j.102892295/2016, Z-1550/2016,

s poznámkami:

- Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností EX 122/2014, JUDr. Marta Kužmová, Čadca, P-277/2014,
- Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1 Uznesením Okresného súdu v Žiline zo dňa 15.06.2016, sp.zn.:3K/10/2016 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka, Jozef Jagelka PROSTAV v konkurze, Advokátska kancelária SLAMKA & Partners s.r.o. Radlinského 1735/29, Dolný Kubín, P-439/2016,

Stavba rekreačnej chaty s.č. 1301 je vedená na liste vlastníctva č. 255 v kat. území Pribylina. Je postavená na pozemku parc. č. 10492/63, ktorá je vo vlastníctve majiteľa rekreačnej chaty, ale zároveň aj na parc. č. 10492/64, ktorá nie je vo vlastníctve majiteľa chaty.

Prístup k parcelám (10492/7 a 10492/63) je z južnej a východnej strany pozemku avšak cez pozemky v súkromnom vlastníctve susedov. Nie je priamy prístup z verejného priestranstva. Nehnuteľnosť je napojená elektrickou prípojkou, kanalizačnou prípojkou, vodovodnou prípojkou na príslušné verejné rozvody. .

V danej lokalite obce neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti a ktoré by vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, alebo jej predajnosť. Okolité zástavba nehnuteľností je určená na rekreačné účely. Objekt nevykazuje viditeľné poruchy konštrukcií, použitých materiálov a zariadení.

Umiestnenie chaty je v súlade so stavebnými zámermi obce, so schváleným územným plánom obce, slúži účelu, na ktorý bola zrealizovaná.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,0 - určený pre trh s rekreačnými chatami

Hodnotená rekreačná chata súč. 1301 je postavená v atraktívnej oblasti rekreačných chat Podbanské, lokalita Suchý Hrádok. Poloha na podhorí Západných a Vysokých Tatier spôsobuje, že dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite prevyšuje nad ponukou. Nehnuteľnosť sa nachádza v chránenom vtáčom území..

V mieste je možnosť napojenia sa na verejný vodovod, rozvod el. energie, na verejnú kanalizáciu.

Súčasný technický stav nehnuteľnosti je hodnotený tak, že stavba je dobre udržiavaná a jej stavebnotechnický stav je primeraný realizovanej kompletnej rekonštrukcii a modernizácii. Posledné úpravy rekreačnej chaty boli realizované ako jej rekonštrukcia a modernizácia v roku 2011, v roku 2018 bola zrealizovaná plynová prípojka a PB hospodárstvo.

V okolí je prevládajúca zástavba rekreačných chát, príslušenstvo má priaznivý dopad na cenu nehnuteľnosti. Typ nehnuteľnosti je hodnotený ako vhodný v zástavbe rekreačných chát, pracovné možnosti obyvateľstva sú do 10 % nezamestnanosti. V mieste stavby je malá hustota obyvateľstva. Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám je východ - juh a západ. Terén jepod chatou rovinatý, okolie v južnom svahu. Doprava v mieste je autobusovou hromadnou dopravou. V mieste je životné prostredie hodnotené bez akéhokoľvek negatívneho vplyvu. Stavba nemá možnosť rozšírenia na vlastnom pozemku. Stavba rekreačnej chaty je v lokalite, kde je zvýšený záujem na prenájom nehnuteľnosti.

Názor znalca - jedná sa o dobrú nehnuteľnosť.

Pri stanovení priemerného koeficientu predajnosti bola použitá tabuľka orientačných priemerných koeficientov predajnosti (III. trieda SR) publikovaná na str. 50 Znalectvo v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo 3/2003.

Porovnávací metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty s.č. 1301 bola vylúčená z dôvodu nedostatku ponúk na predaj chat na Podbanskom. Uvedená skutočnosť svedčí podľa názoru znalca o tom, že dopyt prevyšuje nad ponukou.

V ponuke internetového portálu reality.sk je v súčasnosti v tejto oblasti čiastočne porovnateľná len jedna ponuka na rekreačnú chatu.

Jedná sa o ponuku **20230000936** (JuDuPfvCRBH) • Aktualizovaný: 29. 07. 2025 • 1. publikácia: 29. 01. 2025 realitnej kancelárie **BOREA, s.r.o.** Jánoškova • 02601, Dolný Kubín. Ponúkaná chata je v cene 499 000 EUR bez pozemku. Uvádzaný rok výstavby podľa inzerátu je 2021. Ponúkaná chata má v podstate podobnú podlažnosť, je ale murovaná, stavebnokonštrukčné riešenie a vnútorné vybavenie čiastočne podobné. Vzhľadom na túto skutočnosť je znalcom prebratá nie ako podklad na porovnanie (nie sú 3 relevantné ponuky) ale na orientáciu vo všeobecnej cene nehnuteľností rekreačných chát Podbanské podobného typu.

Vzhľadom na veľmi atraktívnu polohu chatovej osady Podbanské - Surový Hrádok, z toho vyplývajúcu dobrú predajnosť je priemerný koeficient predajnosti stanovený podľa znalcom dostupných informácií v hodnote 1,0

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda		3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda		0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,000	13	39,00
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,100	30	3,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	8	16,00

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	7	21,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	2,000	6	12,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	3,000	10	30,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	9	18,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	3,000	6	18,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	3,000	5	15,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	2,000	6	12,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,550	7	3,85
13	Obč. vybav.(úradý,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	žiadna	V.	0,100	10	1,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	3,000	8	24,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	3,000	9	27,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	1,000	8	8,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,100	7	0,70
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,100	4	0,40
19	Názor znalca				
	výborná nehnuteľnosť	I.	3,000	20	60,00
	Spolu			180	315,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 315,95 / 180$	1,755
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 160\,903,50 \text{ €} * 1,755$	282 385,64 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

POPIS

Jedná sa o pozemky parc. č. 10492/7, 10492/63 evidované na liste vlastníctva č. 255 kat. územie Pribylina - OÚ Lipt. Mikuláš, katastrálny odbor, ktoré sú vedené v evidencii v extraviláne obce Pribylina, katastrálne územie Pribylina. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce a sú v južnom svahu.

Pozemok parc. č. 10492/63 zastavané plochy a nádvoria o výmere 59 m², v intraviláne obce Pribylina - osada Podbanské, Surový Hrádok, katastrálne územie Pribylina, okres Liptovský Mikuláš, mimo zastavaného územia obce, na ktorom je fyzicky postavená rekreačná chata. č. 1301 s príslušenstvom, nachádza sa v osade Podbanské - Suchý Hrádok. Pozemok parc. č. 10492/7 zastavané plochy a nádvoria o výmere 338 m² v kat. území Pribylina tvorí spolu s pozemkom 10492/63 eden funkčný celok. Pozemky sú v južnom sklone, prístup je zabezpečený z východnej a južnej strany parcely, od susedných súkromných parciel. Prístup od verejného priestranstva nie je priamo zabezpečený.

Pozemky sa nachádzajú v obci Pribylina s počtom obyvateľov cca 1316, (12/2024) v kat. území Pribylina v podhorí Západných a Vysokých Tatier. V mieste obce sa nachádzajú inžinierske siete - vodovod, elektrická energia, kanalizácia. V okresnom meste Lipt. Mikuláš sa nachádzajú inštitúcie so štatútom okresného mesta - okresný úrad, súd, polícia, materské, základné, stredné a vysoké školy, nemocnica s poliklinikou, úrady, banky, poisťovne, obchodné inštitúcie, firmy a fabriky, hotely, reštaurácie, penzióny, kultúrne ustanovizne, športoviská a úrady

Podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Prílohy č. 3, v znení neskorších úprav a platných predpisov, jednotková cena - východisková hodnota pozemku VH MJ pre vymenované obce do 5000 obyvateľov pod písmenom g) je stanovená sadzba 3,32 EUR/m². Je však počítané podľa poznámky pod tabuľkou. Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem (t.j. 80%*26,56 Vysoké Tatry)

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná podľa vzťahu:

$$V\text{ŠH POZ} = M * V\text{ŠH MJ (EUR)}$$

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie:

$$V\text{ŠH MJ} = V\text{H MJ} * k\text{PD (EUR/m}^2\text{)}$$

Koeficient polohovej diferenciácie:

$$k\text{PD} = k\text{S} * k\text{V} * k\text{D} * k\text{F} * k\text{I} * k\text{Z} * k\text{R (-)}$$

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
10492/7	zastavané plochy a nádvoria	338	338,00	1/1	338,00
10492/63	zastavané plochy a nádvoria	59	59,00	1/1	59,00
Spolu výmera					397,00

Obec:

Pribylina

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_S	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nariadenia regulujúce zástavbu a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,50 * 0,95$	4,6570
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 4,6570$	61,84 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 397,00 \text{ m}^2 * 61,84 \text{ €/m}^2$	24 550,48 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 10492/7	$338,00 \text{ m}^2 * 61,84 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	20 901,92
parc. č. 10492/63	$59,00 \text{ m}^2 * 61,84 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 648,56
Spolu		24 550,48

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty súp. č. 1301 na parcele č. 10492/63 vrátane príslušenstva a pozemkov parc. č. 10492/7 10492/63 kat. územie Pribylina, obec Pribylina - osada Podbanské - Suchý Hrádok, okres Lipt. Mikuláš

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 .z. o stanovení VŠH majetku v znení neskorších úprav a doplnkov. metódou polohovej diferenciacie.

VŠH je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.07.2025, 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 pohnútkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia VŠH nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy je ako najvhodnejšia metóda polohovej diferenciacie.

Nehuteľnosť RCH súp.č.1301 vrátane príslušenstva
Názov RCH súp. č. 1301 vrátane príslušenstva na parc. č. 10492/63 kat. územie Pribylina
Adresa Pribylina s č. 1301, osada Podbanské - Surový Hrádok, 032 43 Pribylina
Vlastník: Jozef Jagelka
Užívateľ detto
Výpis z LV č. 255 kat. územie Pribylina

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rekreačná chata s.č. 1301, p.č. 10492/63 k.úz. Pribylina		0,00	85,91	4
Sklad náradia		0,00	9,31	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy a nádvoria	10492/7	338,00
zastavané plochy a nádvoria	10492/63	59,00

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rekreačná chata s.č. 1301, p.č. 10492/63 k.úz. Pribylina	254 676,95
Sklad náradia	2 787,24
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	733,06
Kanalizačná prípojka	2 256,44
Plynová prípojka z PB hospodárstva.	965,04
Elektrická prípojka NN	1 693,79
Terasa spodná	2 015,51
Spevnená plocha	437,10
Predložené schody do vstupu I. NP	185,52

Predložené schody na drevenú terasu	1 006,05
Drevený altán s gabiónmi	7 738,78
Terasa horná, drevená	7 890,16
Spolu za Vonkajšie úpravy	24 921,46
Spolu stavby	282 385,64
Pozemky	
zastavané plochy a nádvoría, ostatná plocha - parc. č. 10492/7 (338 m ²)	20 901,92
zastavané plochy a nádvoría, ostatná plocha - parc. č. 10492/63 (59 m ²)	3 648,56
Spolu pozemky (397,00 m²)	24 550,48
Všeobecná hodnota celkom	306 936,12
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	307 000,00

Slovom: Tristosedemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Odvolaním sa na aktuálny výpis z listu vlastníctva č. 255 kat. územie Pribylina, na nehnuteľnosti viazne ťarcha

- Vl. Jagelka Jozef - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 122/2014, JUDr. Marta Kužmová Čadca, Z-2812/2015,
- Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Žilina,č.k.20501090/2015,Z-3262/2015,
- Vl.1 Jagelka Jozef - spoluvlastnícky podiel 1/1 Záložné právo pre Daňový úrad Žilina č.j.102892295/2016,Z-1550/2016,

V Liptovskom Mikuláši dňa 4.08.2025

Ing. Bibiana Vozáriková

IV. PRÍLOHY

1) Objednávka ZP Sp.zn:s.s. 3K/10/2016/S 1568 zo dňa 10.06.2025	2*A4
2) Výpis z listu vlastníctva č. 255 zo dňa 12.06.2025	2*A4
3) Kópia katastrálnej mapy zo dňa 12.06.2025	1*A4
4) Kúpna zmluva zo dňa 05.03.2010	3*A4
5) Územné rozhodnutie o umiestnení stavby chaty zo dňa 2.6.1971 s prílohou	3*A4
6) Oznámenie Obce Pribylina zo dňa 25.1.2002	1*A4
7) ČP k veku nehnuteľnosti	1*A4
8) ČP k realizovaným prácam	4*A4
9) PB hospodárstvo	3*A4
10) Širšia situácia	1*A4
11) Mapy	2*A4
12) Pôdorysy podlaží	4*A4
13) Foto dokumentácia	2*A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

v odbore 37 00 00 Stavebníctvo,
odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby,
 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností,
pod evidenčným číslom 913822

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 26/2025

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

Ing. Bibiana Vozáriková