

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

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

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č. D5090225 zo dňa 28.5.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 95/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 137 na parc. KN č. 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Jozef Fatura, so sídlom Centrum 18/23, 017 01 Považská Bystrica, značka správcu S628, správca konkurznej podstaty dlžníka: Ivan Kozák, nar. 17.2.1966, trvale bytom Visolaje 137, 018 61 Visolaje.

Počet strán (z toho príloh): 42 (15)

Počet vyhotovení: 4+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 137 na parc. KN č. 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Jozef Fatura, so sídlom Centrum 18/23, 017 01 Považská Bystrica, značka správcu S628, správca konkurznej podstaty dlžníka: Ivan Kozák, nar. 17.2.1966, trvale bytom Visolaje137, 018 61 Visolaje.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 25.6.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.7.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 86/2021 Ing. Milana Strapka:
- Rozhodnutie obecného úradu o pridelení súpisného čísla stavby zo dňa 05.05.1997
- Kolaudačné rozhodnutie č. 111/2013/HOR-2 zo dňa 7.5.2013 na prístavbu a nadstavbu domu.
- Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní pod č.01/2009/209-Dus zo dňa 24.06.2009 - pôdorysy jednotlivých podlaží, rez, situácia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1346 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia
- Územnoplánovacie informácie z www.visolaje.sk
- Ponuky z realitných portálov (nehnutelnosti.sk)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- 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:

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

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stavby

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

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

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

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

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

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

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

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

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

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

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

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

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Vzhľadom na skutočnosť, že rodinný dom nebol vlastníkom sprístupnený, ohodnotenie vykonať v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie z verejných portálov, zadávateľom predložené doklady - Znalecký posudok č. 86/2021 Ing. Milana Strapka vypracovaný pre účel záložného práva).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vy danej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpno-predajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3.štvrt'rok 2025 - 3,954.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o pozemky tvoriace príslušenstvo rodinného domu. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená obmedzená ponuka voľných stavebných pozemkov pre výstavbu rodinných domov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite neboli v čase ohodnotenia preukázateľne zistené potenciálne nájomné sadzby za prenájom pozemkov).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1346 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov vytvorený cez katastrálny portál :

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape						Počet parcelí: 2	
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
20/1	533	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
20/2	142	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

- Legenda**
- Spôsob využívania pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- Druh právneho vzťahu
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby					Počet stavieb: 1	
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby	
137	20/2	10	rodinný dom			1
Iné údaje: Bez zápisu						

- Legenda**
- Druh stavby
- 10 Rodinný dom
- Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Kozák Ivan r. Kozák, Visolaje 137, Visolaje, PSČ 018 61, SR, Dátum narodenia: 17.02.1966	1/1

Titul nadobudnutia: ROZH-111/2002 Rozhodnutie OÚ v Púchove - odbor PPLH o schválení ROEP v k.ú. Visolaje č. C2003/00021-IR-2-A-50 - Z 1102/03 Darovacia zmluva zo dňa 15.5.1997 č.V 604/97 - 31/97
Iné údaje: Zápis GP č. 67/2013 a kolaudačné rozhodnutie č. 111/2013/HOR-2 zo dňa 7.5.2013 na prístavbu a nadstavbu rodinného domu č.s. 137 na parc. KN C č. 20/2 - R 425/13 - 124/13
Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Zmluva o zriadení záložného práva číslo 5180218228 na zabezpečenie pohľadávky z úveru v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na rodinný dom č.s.137 na poz.parc.KN 20/2, poz.parc.KN 20/1 zast.plocha 533 m2, poz.parc.KN 20/2 zast.plocha 142 m2 na základe V-1547/2021 - 69/2021

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 25.6.2025. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru rodinného domu a jeho prístupného príslušenstva. **Vlastník sa v čase ohodnotenia v rodinnom dome nachádzal, na výzvy znalca nereagoval.** Interiér rodinného domu nebol znalcovi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie z verejných portálov, zadávateľom predložené doklady - Znalecký posudok č. 86/2021 Ing. Milana Strapka vypracovaný pre účel záložného práva).

d) Technická dokumentácia :

Objednávateľom bol poskytnutý Znalecký posudok č. 86/2021 Ing. Milana Strapka, z ktorého boli prevzaté :

- Rozhodnutie obecného úradu o pridelení súpisného čísla stavby zo dňa 05.05.1997
- Kolaudačné rozhodnutie č. 111/2013/HOR-2 zo dňa 7.5.2013 na prístavbu a nadstavbu domu.
- Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní pod č.01/2009/209-Dus zo dňa 24.06.2009 - pôdorysy jednotlivých podlaží, rez, situácia
- Fotodokumentácia interiéru rodinného domu.
- Popisy stavebno-technického stavu rodinného domu, merné jednotky použité vo výpočte rozpočtových ukazovateľov rodinného domu a jeho príslušenstva

Podľa údajov v predložennom znaleckom posudku bol rodinný dom postavený v roku 1910, v roku 1998 bol plynofikovaný, generálna oprava, prístavba a nadstavba domu prebiehala od roku 2006. Dom bol kolaudovaný v roku 2013 na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 111/2013/HOR-2 zo dňa 7.5.2013 .

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s.137 na parc. KN č.20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov a pozemky parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov boli v čase ohodnotenia evidované na LV č. 1346 parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, rodinný dom je evidovaný ako rodinný dom, druh stavby 10 - rodinný dom, pozemky parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje sú evidované ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sú evidované s druhom pozemku v súlade s ich skutočným využitím, s kódom využitia 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, s kódom umiestnenia pozemku 1 - pozemok v rámci zastavaného územia obce.

Rodinný dom a pozemky sú prístupné po miestnej verejnej spevnenej komunikácii vybudovanej na parc. KN č. 11 k.ú. Visolaje, evidovanej na LV č. 1500 k.ú. Visolaje.

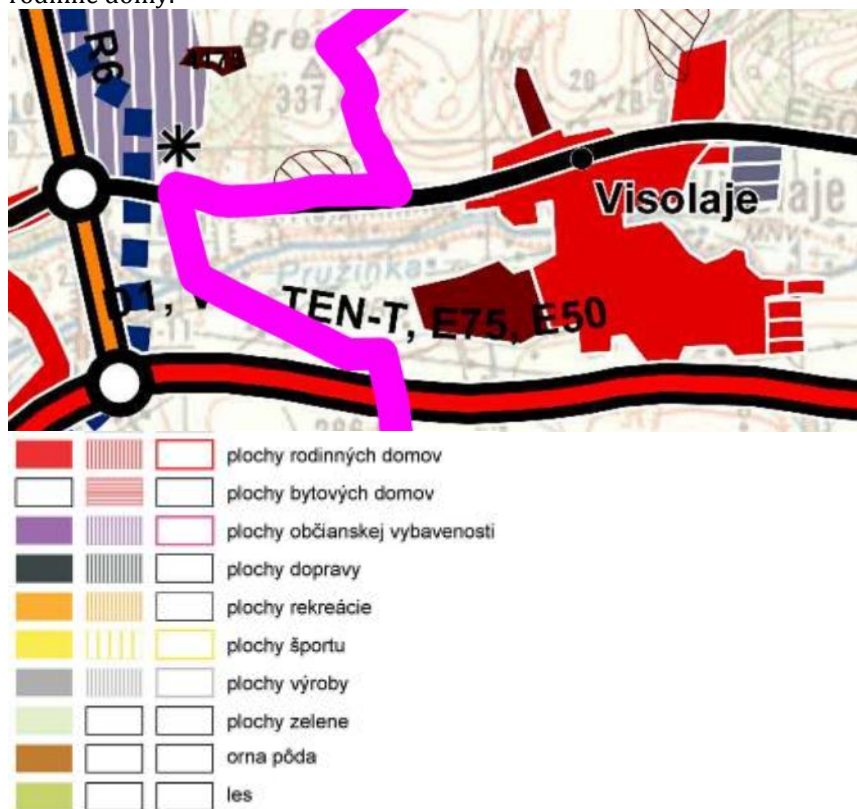
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Rodinný dom č.s.137 na parc. KN č.20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov
- Hospodárska stavba na parc. KN č. 20/1 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov
- Príslušenstvo na parc. KN č. 20/1 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov
- Pozemky parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:**

Citácia zo záväznej časti ÚPN: Územný plán obce Visolaje spracoval v roku 2013 ateliér AKA-Ing. Arch. Peter Kručay, Mgr.art. Ján Margen. Územnoplánovací dokument bol schválený uznesením Obecného zastupiteľstva Visolaje OZ číslo uznesenia 12/2012, zo dňa 13.9.2012.

V zmysle územného plánu a jeho doplnkov č. 1, 2, 3 sa hodnotené pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne pre rodinné domy.



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Rodinný dom č.s.137 na parc. KN č.20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.137 na parc. KN č.20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, v rámci zastavaného územia obce, na okraji centrálnej časti, osadený v rámci uličnej zástavby rodinných domov. Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 25.6.2025. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia exteriéru rodinného domu a jeho prístupného príslušenstva. Interiér rodinného domu nebol znalcomi sprístupnený, preto bol posudok vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov (obhliadka, informácie z verejných portálov, zadávateľom predložené doklady - Znalecký posudok č. 86/2021 Ing. Milana Strapka vypracovaný pre účel záložného práva).

Objednávateľom bol poskytnutý Znalecký posudok č. 86/2021 Ing. Milana Strapka, z ktorého boli prevzaté :

- Rozhodnutie obecného úradu o pridelení súpisného čísla stavby zo dňa 05.05.1997
- Kolaudačné rozhodnutie č. 111/2013/HOR-2 zo dňa 7.5.2013 na prístavbu a nadstavbu domu.
- Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní pod č.01/2009/209-Dus zo dňa 24.06.2009 - pôdorysy jednotlivých podlaží, rez, situácia
- Fotodokumentácia interiéru rodinného domu.
- Popisy stavebno-technického stavu rodinného domu, merné jednotky použité vo výpočte rozpočtových ukazovateľov rodinného domu a jeho príslušenstva

Podľa údajov v predložennom znaleckom posudku bol rodinný dom postavený v roku 1910, v roku 1998 bol plynofikovaný, generálna oprava, prístavba a nadstavba domu prebiehala od roku 2006. Dom bol kolaudovaný v roku 2013 na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 111/2013/HOR-2 zo dňa 7.5.2013.

Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade predloženia iných dokladov skutočností majúcich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovm.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza závetrie, vstupné zádverie, schodisko, terasa, chodba, obývacia izba, kuchyňa, 2x izba, kúpeľňa, WC, špajza a kotolňa.
- V podkroví sa nachádza schodisko, chodba, tri izby, šatník, kúpeľňa s WC a loggia

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

I.NP: Základy betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Podmurovka nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu. Murivo murované z tehál TPP v skladobnej hrúbke 45 cm. Deliace konštrukcie tehlové. Vnútorne omietky vápenné štukové. Stropy s rovným podhl'adom betónové monolit na pôvodnom drevenom. Krovny hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov. Krytiny strechy na krove plechové pozinkované. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty. Klampiarske konštrukcie ostatné parapety z hliníkového plechu. Fasádne omietky zateplenie a omietky na báze umelých látok. Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice červený smrek. Dvere plné alebo zasklené laminátové. Okná plastové s dvojvrstvovým zasklením. Okenné žalúzie kovové. Podlahy obytných miestností veľkoplošné parkety laminátové. Dlažby a podlahy ost. miestností keramické dlažby. Ústredné vykurovanie teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocer. a vykurovacie panely. Elektroinštalácia svetelná, motorická. Rozvod televízny a rádioantény satelitný rozvod pod omietkou. Rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja. Inštalácia plynu rozvod zemného plynu. Kanalizácia do žumpy plastové potrubie. Zdroj teplej vody zásobníkový ohrievač elektrický typ Tatramat aj plynový Heizer. Zdroj vykurovania kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá typ Viadrus-aj kotol ústredného vykurovania na plyn Immergas. Vybavenie kuchyne sporák plynový s elektrickou rúrou typ Ardo, odsávač pár Mora, drezové umývadlo nerezové s odkvapkávačom na zeleninu, kuchynská linka z materiálov na báze dreva. Vnútorne vybavenie vaňa oceľová smaltovaná, umývadlo. Vodovodné batérie pákové nerezové so sprchou, pákové nerezové, ostatné vonku. Záchod splachovací bez umývadla. Vnútorne obklady kúpeľne, WC, kuchyne. Elektrický rozvádzač s automatickým istením.

Podkrovie: Murivo murované z tehál Porotherm v skladobnej hrúbke 44 cm. Deliace konštrukcie tehlové. Vnútorne omietky vápenné štukové. Stropy s rovným podhl'adom drevené trámové. Klampiarske konštrukcie ostatné parapety z hliníkového plechu. Fasádne omietky zateplenie a omietky na báze umelých látok. Dvere plné alebo zasklené laminátové. Okná plastové s dvojvrstvovým zasklením a strešné Velux. Okenné žalúzie kovové.

Podlahy obytných miestností veľkoplošné parkety laminátové. Dlažby a podlahy ost. miestností zatiaľ cementový poter. Ústredné vykurovanie teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely. Elektroinštalácia svetelná, motorická. Rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Kanalizácia do žumpy plastové potrubie. Vnútorné vybavenie vaňa rohová plastová, sprcha, dve zabudované umývadla. Vodovodné batérie pákové Vnútorné obklady keramické veľkoplošné, WC kombi. Dom je odkanalizovaný do žumpy pri rodinnom dome, zdrojom vody je verejný rozvod vody, dom je napojený na rozvod zemného plynu a NN.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	1910	17,20*6,10	104,92	
1. NP	2013	17,20*2,15	36,98	
Spolu 1. NP			141,9	120/141,9=0,846
Podkrovie	2013	17,20*8,25	141,9	120/141,9=0,846

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	podkr ovie
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM,)	160	160
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.1.b plechové z hliníka	710	-
12	Klampiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65	65
	14.2.a omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	120	-
	14.3.a omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	60
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	-	25
15	Obklady fasád		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	135	-

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	530
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	8645	5560

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové potrubie (5 ks)	30	20
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.1 bm)	281	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	35	70
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	40	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	-
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15

	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
	Spolu	1706	775

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(8645 + 1706 * 0,846)/30,1260$	334,87
Podkrovie	$(5560 + 775 * 0,846)/30,1260$	206,32

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na genézu výstavby domu a z toho vyplývajúce rôzne opotrebenie konštrukčných prvkov bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i * O_i / 100$
1	Základy vrátane zemných prác	5,75	50,00	2,88
2	Zvislé konštrukcie	18,91	35,00	6,62
3	Stropy	10,79	12,00	1,29
4	Zastrešenie bez krytiny	2,67	12,00	0,32
5	Krytina strechy	4,26	12,00	0,51
6	Klampiarske konštrukcie	0,69	24,00	0,17
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,79	12,00	0,57
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,82	12,00	0,34
9	Vnútorné keramické obklady	1,53	12,00	0,18
10	Schody	1,20	12,00	0,14
11	Dvere	6,35	20,00	1,27
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,35	15,00	0,95
14	Povrchy podláh	6,05	24,00	1,45
15	Vykurovanie	8,30	24,00	1,99
16	Elektroinštalácia	6,23	24,00	1,50
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,62	12,00	0,19
19	Vnútorná kanalizácia	0,30	12,00	0,04
20	Vnútorný plynovod	0,42	12,00	0,05
21	Ohrev teplej vody	0,78	12,00	0,09
22	Vybavenie kuchýň	3,51	24,00	0,84
23	Hygienické zariadenia a WC	2,13	24,00	0,51
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,55	24,00	1,09
	Opotrebenie			22,99%
	Technický stav			77,01%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1910		
Východisková hodnota	$334,87 \text{ Eur/m}^2 * 141,90 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	178 492,06
Technická hodnota	77,01% z 178 492,06	137 456,74
Podkrovie 2013		
Východisková hodnota	$206,32 \text{ Eur/m}^2 * 141,90 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	109 972,47
Technická hodnota	77,01% z 109 972,47	84 689,80

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	178 492,06	137 456,74
Podkrovie	109 972,47	84 689,80
Spolu	288 464,53	222 146,54

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Hospodárska budova na parcele KNC č. 20/2 pristavená k zadnej časti domu v roku 1940. Základy betónové, bez podmurovky. Zvislé konštrukcie sčasti murované z pálenej tehly hrúbky do 30 cm, sčasti drevené. Stropy trámčekové bez podhl'adu. Krov hambáľkový. Krytina strechy na krove - šablóny z pozinkovaného plechu - vymenená. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov vápenná hrubá omietka, od ulice z obkladom z poplastovaného plechu. Vnútna úprava povrchov vápenná hrubá omietka. Dvere a vráta drevené zvlakové. Okná jednoduché. Podlahy hrubé betónové. Elektroinštalácia nová svetelná a motorická poistkové automaty. Vzhľadom na vymenené konštrukcie bola zvýšená základná životnosť stavby.

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 [m²]	k _{ZP}
1. NP	1940	12,32*4,10	50,51	18/50,51=0,356

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly hrúbky nad 15 do 30 cm-hodnotový ekvivalent pre rôzne nosné konštrukcie	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit-hodnotový ekvivalent	480
10	Vnútna úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	

	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4620

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)	145
	Spolu	145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,954$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4620 + 145 * 0,356) / 30,1260$	155,07

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1940	85	15	100	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$155,07 \text{ Eur/m}^2 * 50,51 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	29 421,54
Technická hodnota	$15,00\% \text{ z } 29 421,54$	4 413,23

2.2.2 Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Plot vybudovaný v roku 2008. Základy a podmurovka sú betónové, výplň a vráta sú z poplastovaného plechu na oceľových stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 815 2 Oplotenie**KS:** 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	20,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická	20,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch	30,00m ²	611	20,28 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: 20,0 m
Pohľadová plocha výplne: $20,0 \cdot 1,50 = 30,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2008	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(20,00 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 30,00 \text{ m}^2 \cdot 20,28 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ Eur/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,954 \cdot 0,95$	7 772,69
Technická hodnota	57,50 % z 7 772,69 Eur	4 469,30

2.2.3 Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (od ulice)

Plot vybudovaný popred rodinný dom. Základy sú betónové, podmurovka murovaná z tvárnic, výplň a vráta sú z kovových profilov na murovaných stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	17,00m	1270	42,16 Eur/m
	Spolu:			65,40 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z ocelevej tyčoviny v ráme	17,00m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 17,0 m
Pohľadová plocha výplne: $17,0 \cdot 1,0 = 17,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (od ulice)	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} * 65,40 \text{ Eur/m} + 17,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,954 * 0,95$	6 519,13
Technická hodnota	76,00 % z 6 519,13 Eur	4 954,54

2.2.4 Studňa na parc. KN č. 20/1 k.ú.Visolaje

Narážaná studňa o hĺbke 6,0 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
Hĺbka: 6 m
Priemer: 52 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na parc. KN č. 20/1 k.ú.Visolaje	1950	75	5	80	93,75	6,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ Eur/m} * 6\text{m} + 320,65 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,954 * 0,95$	2 547,26
Technická hodnota	6,25 % z 2 547,26 Eur	159,20

2.2.5 Vodomerná šachta na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Vodomerná šachta na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje z roku 2013.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,50'1,50'1,50 = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Vodomerná šachta na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2013	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	3 228,29
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 3\,228,29 \text{ Eur}$	2 582,63

2.2.6 Vodovodná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Vodovodná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje vybudovaná z PE potrubia DN 25, od šachty po vstup do domu .

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: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 2,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 0,95$	311,70
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 311,70 \text{ Eur}$	236,89

2.2.7 El. prípojka zemná na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

El. prípojka zemná na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje.

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 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 7,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
El. prípojka zemná na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * (17,43 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,46 \text{ Eur/bm}) * 3,954 * 0,95$	458,31
Technická hodnota	76,00 % z 458,31 Eur	348,32

2.2.8 Kanalizačná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Kanalizačná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje od domu po žumpu.

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 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 5,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2013	12	48	60	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 0,95$	533,02
Technická hodnota	80,00 % z 533,02 Eur	426,42

2.2.9 Žumpa na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Predmetom ohodnotenia je žumpa na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje, zo ŽB.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,0*2,0*2,5 = 10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2013	12	68	80	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	4 052,30
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 4 052,30 \text{ Eur}$	3 444,46

2.2.10 Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje zo zámkovej dlažby, slúžiace ako prístupové plochy.

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: $440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(4,0+2,0)*10,0 = 60 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2013	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	60 m ² ZP * 14,61 Eur/m ² ZP * 3,954 * 0,95	3 292,77
Technická hodnota	70,00 % z 3 292,77 Eur	2 304,94

2.2.11 Plynová prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje

Plynová prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje DN 25.

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 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2013	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4 bm * 14,11 Eur/bm * 3,954 * 0,95	212,01
Technická hodnota	76,00 % z 212,01 Eur	161,13

2.2.12 Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (betónové)

Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (betónové).

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $17,0 \cdot 1,0 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
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 [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (betónové)	2013	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

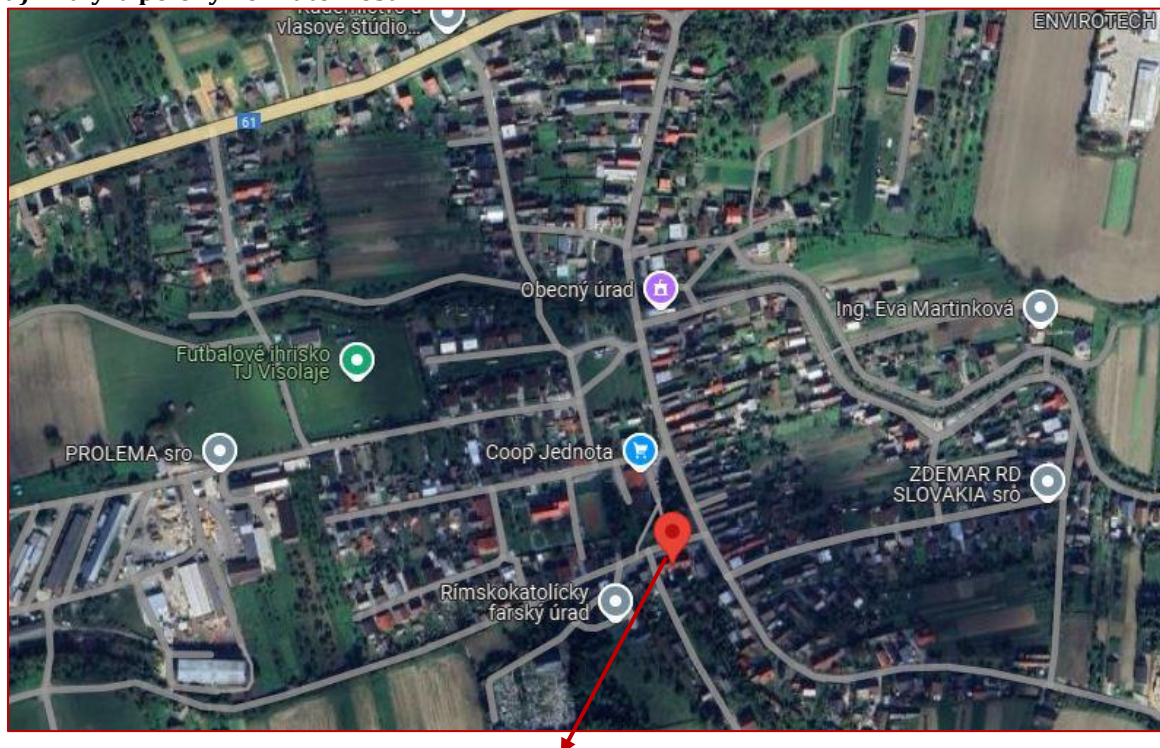
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$17 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,954 \cdot 0,95$	699,24
Technická hodnota	70,00 % z 699,24 Eur	489,47

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.137 na parc. KN č.20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov	288 464,53	222 146,54
Hospodárska budova na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	29 421,54	4 413,23
Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	7 772,69	4 469,30
Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (od ulice)	6 519,13	4 954,54
Celkom za Ploty	14 291,82	9 423,84
Studňa na parc. KN č. 20/1 k.ú.Visolaje	2 547,26	159,20
Vodomerná šachta na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	3 228,29	2 582,63
Vodovodná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	311,70	236,89
El. prípojka zemná na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	458,31	348,32
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	533,02	426,42
Žumpa na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	4 052,30	3 444,46
Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	3 292,77	2 304,94
Plynová prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	212,01	161,13
Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (betónové)	699,24	489,47
Celkom za Vonkajšie úpravy	12 787,64	9 994,26
Celkom:	347 512,79	246 137,07

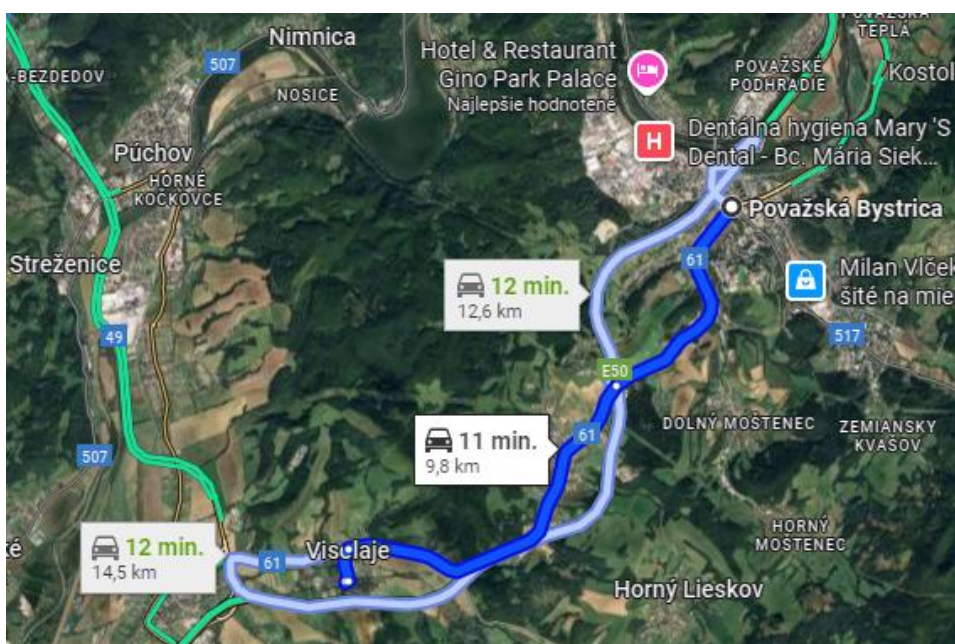
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.137 na parc. KN č.20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, v rámci zastavaného územia obce, na okraji centrálnej časti, osadený v rámci uličnej zástavby rodinných domov. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený je rovinatý, prístupný po miestnej obecnej spevnenej komunikácii. Orientácia obytných miestností je na juh. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je v rozsahu - verejné rozvody elektrickej energie, rozvody pitnej vody, zemného plynu. Občianska vybavenosť obce zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná obchodná sieť a služby, materská škola, základná škola, pošta, kultúrne zariadenie, športoviská, podnikateľské subjekty. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou, v Beluši je možnosť železničnej dopravy.

Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej situovanie v rámci okolitých sídelných útvarov (Púchov, Považská Bystrica, Ilava). Obec Visolaje má 960 obyvateľov (wikipedia 31.12.2024), je situovaná cca 10 km od centra mesta Púchov, 10 km od Mesta Považská Bystrica. Vzhľadom na rýchlu dostupnosť (10 min) do okresného mesta Púchov a Považská Bystrica s ich občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami možno predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza závetrie, vstupné zádverie, schodisko, terasa, chodba, obývacia izba, kuchyňa, 2x izba, kúpeľňa, WC, špajza a kotolňa.
- V podkroví sa nachádza schodisko, chodba, tri izby, šatník, kúpeľňa s WC a loggia

Vzhľadom na typ nehnuteľnosti a jeho situovanie v rámci sídelného útvaru v budúcnosti nie predpoklad jeho využitia na iný účel ako na bývanie, prípadne rekreáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo evidované na LV č. 1346
- V čase ohodnotenia neboli zistené iné riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE****Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydananej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

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 v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	8	7,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10

11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,248	7	1,74
13	Obč. vybav.(úrad, škol, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	9	8,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca výborná nehnuteľnosť	I.	1,350	20	27,00
	Spolu			180	146,23

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 133,32 / 180$	0,741
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 246\,137,07 \text{ Eur} * 0,741$	182 387,57 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Hodnotené pozemky parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje sú evidované ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sú evidované s druhom pozemku v súlade s ich skutočným využitím, s kódom využitia 15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom, s kódom umiestnenia pozemku 1 - pozemok v rámci zastavaného územia obce. Pozemky sú situované v rámci zastavaného územia obce, na okraji centrálnej časti, v rámci uličnej zástavby rodinných domov.

Pozemky sú rovinaté, prístupné po miestnej obecnej spevnenej komunikácii. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je v rozsahu - verejné rozvody elektrickej energie, rozvody pitnej vody, zemného plynu. Občianska vybavenosť obce zodpovedá jej veľkosti - obecný úrad, základná obchodná sieť a služby, materská škola, základná škola, pošta, kultúrne zariadenie, športoviská, podnikateľské subjekty. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou, v Beluši je možnosť železničnej dopravy.

Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľností má najmä situovanie v rámci okolitých sídelných útvarov (Púchov, Považská Bystrica, Ilava). Obec Visolaje má 960 obyvateľov (wikipedia 31. 12. 2024), je situovaná cca 10 km od centra mesta Púchov, 10 km od Mesta Považská Bystrica. Vzhľadom na rýchlu dostupnosť (10 min) do okresného mesta Púchov a Považská Bystrica s ich občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami možno predpokladať záujem o kúpu nehnuteľností na bývanie v predmetnej lokalite. Jedná sa o zastavané pozemky, ktorých hodnota obvykle nezodpovedá všeobecnej hodnote voľných stavebných pozemkov.

Vzhľadom na uvedené bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Považská Bystrica.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
20/1	zastavaná plocha a nádvorie	533,00	1/1	533,00
20/2	zastavaná plocha a nádvorie	142,00	1/1	142,00
Spolu výmera				675,00

Obec:

Považská Bystrica

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>dobré situovanie v rámci obce</i>	2,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 2,80 * 1,00$	4,4717
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 4,4717$	35,64 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 20/1	$533,00 \text{ m}^2 * 35,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 996,12
parcela č. 20/2	$142,00 \text{ m}^2 * 35,64 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 060,88
Spolu		24 057,00

III. ZÁVER

Úloha znalca : Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s. 137 na parc. KN č. 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov.

Odpoveď : Všeobecná hodnota rodinného domu č.s. 137 na parc. KN č. 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 20/1, 20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s.137 na parc. KN č.20/2 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov	164 610,59
Hospodárska budova na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	3 270,20
Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	3 311,75
Plot na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (od ulice)	3 671,31
Spolu za Ploty	6 983,07
Studňa na parc. KN č. 20/1 k.ú.Visolaje	117,97
Vodomerná šachta na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	1 913,73
Vodovodná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	175,54
El. prípojka zemná na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	258,11
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	315,98
Žumpa na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	2 552,34
Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	1 707,96
Plynová prípojka na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje	119,40
Spevnené plochy na parc. KN č.20/1 k.ú.Visolaje (betónové)	362,70
Spolu za Vonkajšie úpravy	7 405,75
Spolu stavby	182 387,57
Pozemky	
pozemok - parc. č. 20/1 (533 m ²)	18 996,12
pozemok - parc. č. 20/2 (142 m ²)	5 060,88
Spolu pozemky (675,00 m²)	24 057,00
Všeobecná hodnota celkom	206 444,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	206 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošesťtisíc Eur	

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

V Žiline, dňa 23.07.2025

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D5090225 zo dňa 28.5.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1346 k.ú. Visolaje, obec Visolaje, okres Púchov vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Rozhodnutie obecného úradu o pridelení súpisného čísla stavby zo dňa 05.05.1997
- Kolaudačné rozhodnutie č. 111/2013/HOR-2 zo dňa 7.5.2013 na prístavbu a nadstavbu domu.
- Projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní pod č.01/2009/209-Dus zo dňa 24.06.2009 - pôdorysy jednotlivých podlaží, rez, situácia
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 95/2025.

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