

Znalec: Ing. Martin Hromják, Plzenská 91, 040 11 Košice, tel. 055/644 64 30, mobil 0908 998 379
e-mail: hromjak@netkosice.sk, hromjak.ke@gmail.com
odbor 37 00 00 stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911209

Zadávateľ posudku: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Národná trieda 10, 040 01, Košice

Číslo spisu (objednávky): 048/2024 zo dňa 10.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK **č.110/2026**

Vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností na ulici Nábřežná v katastrálnom území Važec, obec Važec, okres Liptovský Mikuláš, a to:

Nehnuteľnosti evidované na LV č.3552:

- rodinný dom súp.č.889 na parc.č.2011/2 s príslušenstvom a pozemkom
- KN C parc.č.2011/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 489m²
- KN C parc.č.2011/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 140m²

Ohodnotenie sa vykonáva s cieľom vytvoriť podklad pre vykonanie dražby

Počet strán (z toho príloh): 41 (15)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet skúmania: stanoví všeobecnú hodnotu nehnuteľností v katastrálnom území Važec, obec Važec, okres Liptovský Mikuláš, a to: Nehnuteľnosti evidované na LV č.3552:

- rodinný dom súp.č.889 na parc.č.2011/2 s príslušenstvom a pozemkom
- parc.č.2011/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 489m²
- parc.č.2011/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 140m²

2. Účel znaleckého posudku: podklad pre dražbu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 02.07.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje (dátum podania posudku): 06.07.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka 048/2026 zo dňa 10.06.2026, zadal Dražobník, s.r.o.
- Výzva na sprístupnenie nehnuteľnosti dňa 02.07.2026
- Znalecký posudok č.25/2024 spracoval Ing. Bohuslav Babka, z ktoré boli použité nasledovné podklady:
 - Dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením, právoplatnosť nadobudlo 07.01.2002 s lehotou dokončenie do 31.12.2002
 - geometrický plán na zameranie novostavby parc.č.2011/2 na vydanie kolaudačného rozhodnutia, z 2006
 - Kolaudačné rozhodnutie, právoplatnosť nadobudlo 10.07.2006
 - Situácia na stavbu Hospodárska budova z r.2003
 - výťah z projektovej dokumentácie – pôdorysy
 - Náčrt zamerania hospodárskej budovy

b) podklady získané znalcom :

- Protokol z obhliadky dňa 02.07.2026 – nehnuteľnosť bola sprístupnená
- Výpisy z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.3552 k.ú. Važec vytvorený ISKN dňa 01.07.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Važec vytvorená ISKN dňa 01.07.2026
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu nehnuteľností dňa 02.07.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená pri miestnom šetrení dňa 02.07.2026
- Informácie o porovnateľných ponukách podobných nehnuteľností dostupných v lokalite a v čase ohodnotenia na internetových stránkach s realitami

6.Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2006 Z.z. a 605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Vyhláška MS SR 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

Zákon č.527/2002 Z.z. – o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Z.z. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (v znení 568/2007 Z.z, 477/2008 Z.z, 180/2013 Z.z., 106/2014 Z.z., 273/2015 Z.z., 125/2016 Z.z, 315/2016 Z.z., 211/2023)

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých predpisov (Stavebný zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška č.69/2024 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o územnotechnických požiadavkách na výstavbu

Vyhláška č.59/2025 Z.z. Úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb

Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Indexy vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydané Štatistickým úradom SR pre 1.Q.2026

Miroslav Ilavský – Milan Nič – Dušan Majdúch: Ohodnocovanie nehnuteľností, Bratislava 2012

Vyparína-Tomko-Tóth: Životnosť a opotrebovanie budov v znaleckej praxi, Žilinská univerzita v EDIS, 2008

Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3 so zapracovanými zmenami a aktualizáciami v programe HYPO

7. Definície dôležitých pojmov :

- **Stavba** je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou, alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- **Rodinný dom** je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia. (V zmysle STN 73 4301:2021 je to bytová budova určená predovšetkým na rodinné bývanie alebo na bývanie inej sociálnej skupiny so samostatným vstupom z vonkajšej komunikácie, môže mať najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovia alebo ustúpené podlažie). Pri zastavanej ploche do 300m² spĺňa požiadavku jednoduchej stavby.
- **Drobná stavba** je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Sú to najmä: a) prízemné stavby, konštrukcie, zariadenia alebo výrobky dovezené na miesto osadenia a lebo výrobky zmontované na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50m² a výšku 5m (kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpad, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov, kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže.....
- **Zastavaná plocha** sa meria ako plocha pôdorysného rezu vymedzená vonkajším obvodom zvislých konštrukcií uvažovaného celku (budovy, podlažia alebo ich častí); v 1.nadzemnom podlaží sa meria nad podmurovkou, pričom sa izolačné prímušky nezapočítavajú. U objektov nezakrytých alebo poloodkrytých je zastavaná plocha vymedzená obalovými čiarami vedenými vonkajšími stranami zvislých konštrukcií v rovine upraveného terénu.
- **Východisková hodnota stavieb (VH)** 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)** je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- **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 neprimeranou pohnútkou. Je na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Používané postupy:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1.Q.2026

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č.626/2007, č.605/2008, č.47/2009, 254/2010 a 213/2017 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} [€]$$

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. 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).

Informácie zodpovedajúce tomuto odhadu som získal preskúmaním trhu s nehnuteľnosťami a z internetových stránok realít v čase a mieste ohodnotenia.

Prieskum realitného trhu bol vykonaný prostredníctvom internetových portálov s realitami.

Vo Važci a okolitých obciach boli nájdené nasledovné ponuky rodinných domov a pozemkov:

- **Nábrežná** – ohodnocovaný podkrovný rodinný dom s uvedenou zastavanou plochou 140m², zistené skutočnosti pri obhliadke a zameraní popísané v tomto posudku bol v ponuke za zníženú cenu 77 000 Eur

- **Štefana Rysuľu** – čiastočne podpivničený 4i rodinný dom z roku 1960 so ZP 124m² s hospodárkou budovou na pozemku 1133m², sčasti (942m²) urbársky s nájomnou zmluvou, strecha valbová s vymenenou betónovou škridlou v r.2006, plastové okná, len lokálne vykurovanie, napojený na elektrinu, vodovod, možnosť napojenia aj na kanalizáciu, plyn, optiku, za 134 800 Eur

- **neuvedená ulica** - kompletne zrekonštruovaný 4i RD r.2019-2023 s možnosťou rozšírenia do podkrovia nad zadnou prístavbou na pozemku 425m², vykurovanie novým kondenzačným kotlom za 189 000 Eur

Ponúkané rodinné domy sú rôzneho vybavenia, veku, veľkosti, technického stavu, s rôznym príslušenstvom a rôznou veľkosťou pozemku. Realizované ceny uskutočnených obchodov neboli k dispozícii, a preto porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov na vykonanie objektívneho porovnania.

Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č.3552, k.ú.Važec, výpis z katastra nehnuteľností zo dňa 01.07.2026

Okres : 505 Liptovský Mikuláš

Obec : 511129 Važec

Kat.ú. : 867527 Važec

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc.č.2011/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 21m²

- parc.č.2011/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 96m²

STAVBY

Rodinný dom súp.č.889 na parc.č.2011/2

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

1 Zubaj Vojtech a Iveta Zubajová r. Zubajová, Nábrežná 890, Važec, SR

Dátum narodenia: 17.06.1975, Dátum narodenia: 27.10.1976, BSM

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Rozsudok 7Co/10/2018-159, Rozsudok 20C/8/2017-90 - Z-3787/2018,

Poznámky

Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 152/2015 Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Hugo Hýbal)- P-405/2015 (pvz 1196/2015) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022) v zmysle zákona č.233/2019 repodaj exekúcie 383EX 439/2022, JUDr. Stanislava Hulmanová Janušová, Žilina, Z-3011/2022

VI.1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko a.s./práv.predchodca Dexia banka Slovensko,a.s./formou predaja zálohu na dražbe, P-242/2020 (pvz 935/2020) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)

VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, ktorá sa koná dňa 02.06.2022 o 15:00 hod., v Žiline. Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolákov 8421/1, Žilina, P126/2022,

Na majetok dlžníka vyhlásený konkurz sp. zn. 4K/36/2011 zo dňa 10.02.2012, správca JUDr. Eva Plichtová, PhD., Radlinského 1718, Dolný Kubín, P-148/2022,

VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - druhé kolo, ktorá sa koná dňa 13.07.2022 o 15:00 hod., v Žiline. Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolákov 8421/1, Žilina, P-162/2022

VI.1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, ktorá sa koná 22.08.2022 o 15:00hod.v Žiline ,Notársky úrad JUDr. Zuzany Kolembusovej, Moyzesova 31,/tretie kolo dražby/ Dražobník Žilinská dražobná,s.r.o. Vysokoškolákov 8421/41,Žilina,P-200/2022,

VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - ôsme kolo, ktorá sa koná dňa 10.07.2023 o 15:00 hod., v Žiline. Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolákov 8421/41, Žilina, P-162/2023,

VI.1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - deviate kolo dražby, ktorá sa koná dňa 4.10.2023 o 15:00 hod. - Notársky úrad JUDr. Zuzany Kolembusovej, Moyzesova 31,Žilina, /Dražobník :Žilinská dražobná, s.r.o. Vysokoškolákov 8421/21,Žilina/P-247/2023,

VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - desiate kolo, Dátum konania dražby: 17.06.2024 o 15:00 hod., Miesto konania dražby: Notársky úrad JUDr. Zuzany Kolembusovej, Moyzesova 31, 010 01 Žilina, Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolákov 8421/41, Žilina, P-97/2024

Por. č. 1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o dražbe č. 048/2024, Dátum konania dražby: 19.09.2024 o 11.00 hod., Miesto konania dražby: Notársky úrad JUDr. Tomáš Petro, Námestie svätého Egídia 7/15, Poprad, Dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o., Hviezdoslavova 6, Košice, P-189/2024

C. Ďarchy:

Vlastník poradové číslo 1

vl.1-Záložné právo v prospech : Štátneho rozvoja bývania, Lamačská cesta č. 8 Bratislava, IČO: 31749542, zriadené na základe Záložnej zmluvy zo dňa 15.12.2006, ktorej vklad bol povolený pod číslom V 2086/2007 (pvz 397/2007) - Z 1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)

ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA NEHNUT. - KN PARCELU ČÍSLO 2011/1,2011/2 A RODINNÝ DOM S.Č.889 NA P.Č.2011/2 PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA: DEXIA BANKA SLOVENSKO A.S.,HODŽOVA 11,010 11 ŽILINA (IČO 31575951) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO:09/021/06, DRUH POHLADÁVKY: ÚVER - V 2918/2008,- 340/2008,-Z-148/2021 - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)

Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, zriadené Rozhodnutím číslo 9500502/5/700647/2014/Balž- Z 967/2014 (pvz 209/2014) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)

Exekučný príkaz č. EX 29205/2014na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Rudolf Krutý, PhD.)- Z 4257/2014 (pvz 1588/2014) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)

Exekučný príkaz č. EX 152/2015 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Hugo Hýbal)- Z1212/2016 (pvz 333/2016) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022) v zmysle zákona č.233/2019 repodaj exekúcie 383EX 439/2022 JUDr.Stanislava Hulmanová Janošová,Žilina,Z3011/2022,

VI. Zubaj Vojtech a manž. Iveta - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 62376/18, JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Bratislava, Z-2173/2020, (pvz 322/2020) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)

VI.1 Zubaj Vojtech - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 385EX 720/2022,JUDr.Martin Hucík, Nižná, Z-1064/2023

VI. Zubajová Iveta - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 383EX 466/23, JUDr. Stanislava Hulmanová Janušová Žilina, Z-480/2024,

Por. č. 1 Zubaj Vojtech - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach 385EX 567/23, JUDr. Martin Hucík, Nižná, Z-1175/2024,

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou vykonaná dňa 02.06.2026, za účasti vlastníkov manželov Zubajových a znalca Ing. Martina Hromjáka. Nehnuteľnosť bola sprístupnená.

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

Projektová dokumentácia mi nebola poskytnutá. V dostupnom podklade – staršom znaleckom posudku bol pôdorys prízemí z časti ASR a podkrovia zo zložky Vykurovanie z katalógového projektu fy PRODOM na Rodinný dom ELEGANT 121 – zmena. Taktiež bolo dostupné dodatočné povolenie zmeny stavby pred dokončením z roku 2001/2002, kde sa uvádza, že pôvodné stavebné povolenie bolo vydané v roku 1999. V ňom sa uvádza, že stavba má byť dokončená do 31.12.2002. Dokumentácia na zmenu stavby vypracovaná v roku 2001 nebola k dispozícii. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané až v roku 2006. V podklade bol aj geometrický plán na zameranie novostavby, avšak len na parc.č.2011/2, časť domu zasahujúca do cudzej parcely č.2010 nebola vyčíslená. Z uvedeného vyplýva, že dom má v skutočnosti väčšiu zastavanú plochu, ako je uvedená v podkladoch a ako bola povolená dodatočným stavebným povolením. Súčasťou podkladu bola aj situácia na stavbu Hospodárska budova Važec vypracovaná 05/2003, zakotovaná od jestvujúceho domu. Hospodárska stavba rovnako zasahuje na susedný pozemok. Vzhľadom na dostupné podklady preto upravujem začiatok užívania domu na rok 2003 a hospodárskej stavby na rok 2005. Zameraný stav a situácia pri obhliadke je zakreslená v prílohe tohto posudku, a to vrátane orientačne zobrazeného presahu, na presné zameranie a je potrebné dopracovať geometrický plán.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:



Na katastrálnej mape s podkladom ortofotomapy vidno, že skutočný stav nie je v súlade so stavom evidovaným v katastri nehnuteľností.

Hospodárska stavba nie je evidovaná v KN popisne ani geodeticky. Rodinný dom i hospodárska stavba za domom zasahujú na susednú parcelu č.2010 užívanú s domom súp.č.888.

Na južnej hranici je oplotená aj časť neusporiadanej parcely KN E 16747/5 (evidovaná na LV č.7277 vo vlastníctve Zubaja Eduarda)

To znamená, že s ohodnocovaným domom je oplotený a užíva sa väčší pozemok, ako je uvedené podľa stavu v KN.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia, stavby, ktoré sa nezapisujú do KN sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

Stavby:

- Rodinný dom súp.č.889 na parc.č.2011/2 (zasahuje aj na parc.č.2010), začiatok užívania okolo roku 2003
- Hospodárska stavba na parc.č.2011/1 (zasahuje aj do parc.č.2010), začiatok užívania okolo roku 2005

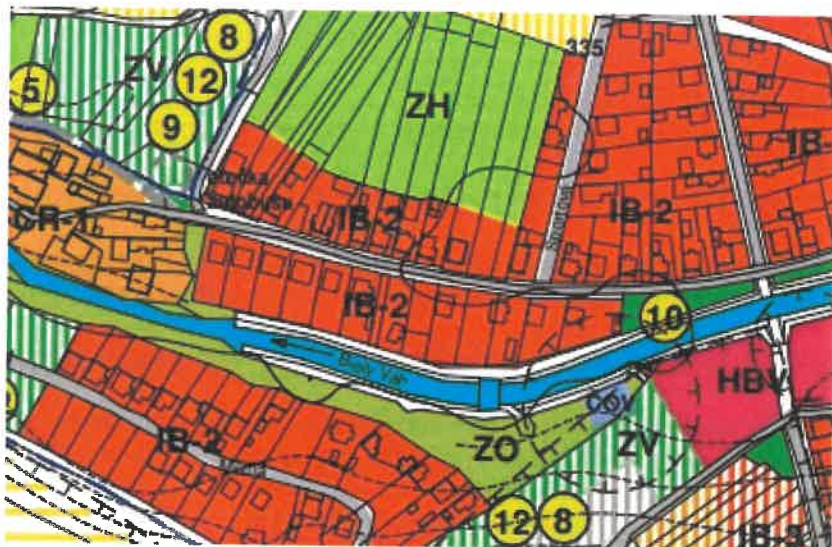
Príslušenstvo:

- Uličný plot z roku 2014
- Vodovodná prípojka z roku 2003
- Vodomerná šachta z roku 2003
- Kanalizačná prípojka z roku 2003
- kanalizačná šachta z roku 2003
- Plynová prípojka z roku 2003
- Spevnená plocha zo zámkovej dlažby z roku 2014

Pozemok:

- parc.č.2011/1 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 489m²
- parc.č.2011/2 – zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 140m²

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



h) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný:

Predmetné územie je zaradené medzi jestvujúce plochy bývania v rodinných domoch (IBV).

Zdroj: Územný plán obce Važec 2008 – Priestorové usporiadanie a funkčné využívanie územia v zastavanej časti obce dostupný na webovej stránke obce, ZaD č.1 a 2.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.889 na parc.č.2011/2, k.ú.Važec, Nábřežná

Predmetom ohodnotenia je väčší murovaný rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a obytným podkroviem, zastrešený škridlovou strechou s polvalbami, osadený na rovinatý pozemok na západnej hranici užívaného pozemku. Nachádza sa na západnom okraji obce Važec na Nábřežnej ulici. Za pozemkom blízko konca záhrady vo vyregulovanom koryte tečie Biely Váh. Dom zasahuje aj do parcely suseda (

Dom bol rozostavaný podľa katalógového projektu PRODOM Elegant 121 na základe stavebného povolenia z roku 1999, na prelome rokov 2001/2002 bolo vydané dodatočné povolenie na zmenu stavby pred dokončením s podmienkou dokončenia do konca roku 2002, kolaudácia uskutočnená až v roku 2006. Uvažujem so začiatkom užívania od roku 2003. Súčasná dispozícia: Dom je v súčasnosti šesťizbový s garážou, určený na bývanie jednej väčšej rodiny.

Prízemie. Hlavný vstup je zo severu od ulice cez zádverie, z ktorého sa prechádza do chodby so vstupom do otvorenej dennej časti tvorenej obývacou izbou a kuchyňou, v ktorej je aj arkier s východom na nedokončenú terasu pri južnom priečelí domu. Smerom do ulice sa vedľa schodov do podkrovia nachádza komora (kedysi plynová kotolňa do odpojenia domu od plynu), garáž pre jedno vozidlo, izba a kúpeľňa s WC.

Kuchyňa je vybavená rohovou linkou s frézovanými dvierkami a hornou osvetľovacou rampou. Je v nej osadená sklokeramická varná doska (v čase obhliadky nefunkčná), pod ktorou je osadená rúra na pečenie, plynová varná doska (plyn odpojený) a digestor, nerezový drez s odkvapkávacou plochou a za stenou vedľa niky pre chladničku je využívaný sklokeramický šporák. Na podlahe keramická dlažba.

V kúpeľni je osadený sprchový box, umývadlo s polstĺpom, kombi WC a príprava pre pračku. Steny obložené keramickým obkladom, na podlahe dlažba.

V priestore komory za garážou bola kedysi plynová kotolňa, je tu osadený starší neužívaný závesný plynový kotol. V súčasnosti sa na vykurovanie využíva priestor pod schodištom do podkrovia, kde je osadený peletkový kotol a bivalentný zásobník na ohrev vody.

Podkrovie. Je prístupné dvojramenným schodištom s drevenými stupnicami i podstupnicami. Nachádzajú sa tu štyri izby, komora/šatník a kúpeľňa s WC. Izby orientované do záhrady majú východ na malú terasu nad arkierom v dennej časti, izba nad garážou má východ na lodžiu.

Kúpeľňa je vybavená štvrtoblúkovým sprchovým boxom bez batérie, rohovou vaňou, dvoma umývadlami s polstĺpom, kombi WC a je tu aj príprava pre pračku. Pri vaňovej batérii chýba obklad zrejme po oprave poruchy. Obklad bol kedy realizovaný aj na časti šikmého stropu, teraz chýba. Keramický obklad stien i vane, na podlahe dlažba.

Vykurovanie v dome je teplovodné radiátorové (radiátory panelové i rebríky v kúpeľniach), v súčasnosti peletkovým kotlom, ohrev vody v zásobníku.

V čase obhliadky bol dom odpojený od plynu a využíva napojenie na elektrinu, vodovod, kanalizáciu. Údržba spojená s opravou porúch a poškodení je zanedbaná, detaily nedokončené a preto stanovujem základnú životnosť stavby na 80 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (porfix) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - murované z tehál a pórobetónu
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické
- Schodisko - mäkké drevo s podstupnicami
- Strecha - krovy - väznicové valbové; krytiny strechy na krove - pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.); klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - šľachtené omietky na zatepľovací systém; - vápenné a vápenno-cementové hladké (sokla)
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (bodujem obklad v obývacej izbe); - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (bodujem obklad pri schodišti); - kuchyne min. pri sporáku a dreze
- Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové; - kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky)
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - rámové s výplňou
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu
- Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm;

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z iných materiálov (Porfix) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom drevené trámové
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - šľachtené omietky na zatepľovací systém
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - zdvojené drevené s dvojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - veľkoplošné parkety (laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová rohová; - umývadlo; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; - ostatné; záchod - splachovací bez umývadla
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Konštrukcie naviac - Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm;

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2003	6,5*8,43+8,1*10,96+1,21*1,7+1,75*1,7	148,6	120/148,6=0,808
2. NP	2003	6,5*8,43+8,1*10,96	143,57	120/143,57=0,836

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	160
	14.4.c vápenné a vápenno-cementové hladké do 1/3	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190
17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515

18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
-	Konštrukcie navyše	
	Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm	268
	Spolu	7813

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6.5 bm)	358
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	

	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1638

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
-	Konštrukcie naviac	
	Kontaktný zatepľovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm	171
	Spolu	4161

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
	38.4 ostatné (1 ks)	15
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	Spolu	430

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7813 + 1638 * 0,808)/30,1260$	303,28
2. NP	$(4161 + 430 * 0,836)/30,1260$	150,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	23	57	80	28,75	71,25

2. NP	2003	23	57	80	28,75	71,25
-------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2003		
Východisková hodnota	$303,28 \text{ €/m}^2 \cdot 148,60 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	177 335,74
Technická hodnota	71,25% z 177 335,74	126 351,71
2. NP z roku 2003		
Východisková hodnota	$150,05 \text{ €/m}^2 \cdot 143,57 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	84 768,29
Technická hodnota	71,25% z 84 768,29	60 397,41

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	177 335,74	126 351,71
2. nadzemné podlažie	84 768,29	60 397,41
Spolu	262 104,03	186 749,12

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova na parc.č.2011/1

Hospodárska stavba sa nachádza za domom na parc.č.2011/1 a zasahuje aj na pozemok západného suseda. Odhadujem začiatok užívania na roku 2005. Stavba je prízemná bez podpivničenia, zastavaná plocha do 50m² (podľa nového stavebného zákona má charakter drobnej stavby), tvoria ju tri miestnosti – sklady, každá s dverami na východnom priechodí z exteriéru. Je murovaná a je zastrešená sedlovou strechou s otvoreným - nedomurovaným štítom. Stavba nie je napojená na energie. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pórabetónu (Porfix) hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové bez podhľadu
- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hrubá omietka
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - jednoduché drevené alebo oceľové
- Podlahy - hrubé betónové

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	2005	$9,88 \cdot 5,03$	49,7	$18/49,7=0,362$

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)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	4180

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$K_{CU} = 4,142$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4180 + 0 * 0,362)/30,1260$	138,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2005	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$138,75 \text{ €/m}^2 * 49,70 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	27 134,58
Technická hodnota	58,00% z 27 134,58	15 738,06

2.2.2 Uličný plot

Predný plot má betónové pásové základy, podmurovka a piliere z plotových tvárnic, bez výplne. Uvažujem so začiatkom užívania v roku 2014, predpokladaná životnosť podľa veku, technického stavu a konštrukčného a materiálového vyhotovenia 40 rokov.

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	9,75m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	9,75m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m

Dĺžka plotu: $1,6 + 5,15 + 3 = 9,75 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $9,75 * 0,6 = 5,85 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Uličný plot	2014	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,75 \text{ m} * 65,40 \text{ €/m}) * 4,142 * 0,95$	2 509,09
Technická hodnota	70,00 % z 2 509,09 €	1 756,36

2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka do domu napojená na verejný vodovod. Užívaná od roku 2003, predpokladaná životnosť podľa konštrukčného a materiálového vyhotovenia 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 17 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 775,40
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 2\,775,40 \text{ €}$	1 498,72

2.2.4 Vodomerná šachta

Betónová vodomerná šachta na východnej hranici užívaná aj susedom na východnej strane realizovaná okolo roku 2003 predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,6 * 1,4 * 1,5 = 3,36 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: $1/2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,36 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 0,95$	3 361,77
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 3\,361,77 \text{ €}$	1 815,36

2.2.5 Spevnené plochy

Spevnené plochy na parc.č.2011/1 realizované zo zámkovej betónovej dlažby slúžia ako príjazdová plocha do garáže, chodník k hlavnému vstupu i odstavná plocha pre auto. Užívané od roku 2014, životnosť podľa technického stavu 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne 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: $5,6*3+6,5*1,75+5,6*4,3 = 52,26 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	2014	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$52,26 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 0,95$	3 004,37
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 3\,004,37 \text{ €}$	2 103,06

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka s napojením na verejnú kanalizáciu, predpokladaná životnosť podľa konštrukčného a materiálového vyhotovenia 50 rokov.

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: 5,6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,6 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	625,37
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 625,37 \text{ €}$	337,70

2.2.7 Kanalizačná šachta

Kanalizačná šachta na parc.č.2011/1 situovaná na prípojke kanalizácie medzi domom a uličným plotom, užíva sa od roku 2003, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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 šachta	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,142 * 0,95$	1 195,11
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,195,11 \text{ €}$	645,36

2.2.8 Plynová prípojka

Plynová prípojka z oceleového potrubia od HUP pri uličnom oplatení v SV rohu pozemku je realizovaná okolo roku 2003, predpokladaná životnosť podľa konštrukčného a materiálového vyhotovenia 50 rokov. V čase obhliadky bol plyn odpojený.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody

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: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	2003	23	27	50	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	832,82
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 832,82 \text{ €}$	449,72

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp.č.889 na parc.č.2011/2, Nábřežná ul., Važec	262 104,03	186 749,12
Hospodárska budova na parc.č.2011/1	27 134,58	15 738,06
Uličný plot	2 509,09	1 756,36

Vodovodná prípojka	2 775,40	1 498,72
Vodomerná šachta	3 361,77	1 815,36
Spevnené plochy	3 004,37	2 103,06
Kanalizačná prípojka	625,37	337,70
Kanalizačná šachta	1 195,11	645,36
Plynová prípojka	832,82	449,72
Celkom:	303 542,54	211 093,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY



a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný dom s hospodárskou stavbou, príslušenstvom a pozemkom sa nachádza na západnom okraji obce Važec na Nábřežnej ulici v lokalite zastavanej rodinnými domami, blízko toku Bieleho Váhu pretekajúceho obcou v regulovanom koryte. Obec má cca 2370 obyvateľov, má diaľničný privádzač a nachádza sa medzi Nízkymi a Vysokými Tatrami v peknom prírodnom prostredí. Neďaleko Važecká jaskyňa, cyklotrasy a ďalšie rekreačné možnosti. Do Tatranskej Štrby je 9 km, do Liptovského Mikuláša 30km.

Prístup k domu je po verejnej komunikácii na pozemku vo vlastníctve obce (LV č.6753)

Orientácia obytných miestností je do ulice na sever – 3 izby, denná časť a dve izby na juh do záhrady. Objekt má prípojku na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu, plyn, ktorý bol v čase obhliadky odpojený a vykurovanie bolo na tuhé palivo na varenie sa využívala elektrina. Lokalita je vhodná na bývanie v dostupnej vzdialenosti od centra obce a jej občianskej vybavenosti. V obci je materská i základná škola, pošta, obchody, zdravotné stredisko, kostol, eko farma, reštaurácia, ubytovacie zariadenia pre turistov.



b/ Analýza využitia nehnuteľností:

V čase ohodnotenia bol dom obývaný, začiatok užívania stanovujem v zmysle dostupných dokladov na rok 2003. Predpokladá sa jeho využívanie na rodinné bývanie jednej, aj väčšej rodiny. Dom má obmedzenú údržbu, potrebné sú malé opravy, dokončenia a výmeny prvkov prevažne krátkodobej životnosti.

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

Na LV sú vedené viaceré ťarchy záložného práva a exekučné príkazy. Na katastrálnej mape s podkladom ortofotomapy vidno, že skutočný stav nie je v súlade so stavom evidovaným v katastri nehnuteľností. Hospodárska stavba nie je evidovaná v KN popisne ani geodeticky. Rodinný dom i hospodárska stavba za domom zasahujú na susednú parcelu č.2010 užívanú s domom súp.č.888. Geometrický plán na skutočný stav nie je k dispozícii. Na južnej hranici je oplotená aj časť neusporiadanej parcely KN E 16747/5 (evidovaná na LV č.7277 vo vlastníctve Zubaja Eduarda. To znamená, že s ohodnocovaným domom je oplotený a užíva sa väčší pozemok, ako je uvedené podľa stavu v KN a obe stavby na pozemku – rodinný dom i hospodárska budova zasahujú do pozemku suseda na západnej strane. S využívaním nehnuteľnosti nie sú spojené ďalšie riziká, ktoré by boli znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v okrajovej lokalite, kde ku dňu ohodnotenia je dopyt po takýchto nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou nižší. Lokalita je zastavaná rodinnými domami. Príslušenstvo hlavnej stavby bez dopadu na hodnotu nehnuteľnosti. Ohodnocovaný dom je samostatne stojaci s vhodným dispozičným riešením, avšak zasahuje na pozemok suseda. Nevýžaduje opravu, len údržbu. Nezamestnanosť do 5%. Hustota obyvateľstva priemerná. Orientácia obytných miestností je na sever a juh – čiastočne vhodná. Pozemok je rovinatý, bez možnosti významného rozširovania stavieb. V blízkosti lesy do 1000m i rekreačné lokality neďaleko. V dochádznej vzdialenosti je možná autobusová a železničná. Dom je napojený na elektrickú energiu, vodovod, kanalizáciu a aj plyn, ktorý je v súčasnosti odpojený. V okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy. Z hľadiska občianskej vybavenosti je tu obecný úrad,

škola, sieť obchodov a služieb, pošta. Pozemok patriaci k stavbe nie je pre ďalšie rozširovanie vhodný. Nehnuteľnosť je bez výnosu a hodnotím ju ako problematickú.

Vzhľadom na veľkosť obce, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,165	13	2,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,300	30	9,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,900	7	6,30
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,600	6	3,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,300	7	2,10
	železnica a autobus				

13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,300	10	3,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,300	8	2,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,030	7	0,21
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,030	4	0,12
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,165	20	3,30
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	71,78

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 71,78 / 180$	0,399
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 211\,093,46 \text{ €} * 0,399$	84 226,29 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 k.ú.Važec

Rovinatý pozemok je vedený v KN C ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je prístupný z verejnej komunikácie. Je situovaný v okrajovej lokalite obce. Je tu možnosť napojenia na vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrinu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2011/1	zastavaná plocha a nádvorie	489,00	1/1	489,00
2011/2	zastavaná plocha a nádvorie	140,00	1/1	140,00
Spolu výmera				629,00

Obec:

Važec

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	1,00
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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,40 * 1,70 * 1,00$	3,1559
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 3,1559$	41,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2011/1	$489,00 \text{ m}^2 * 41,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 493,99
parcely č. 2011/2	$140,00 \text{ m}^2 * 41,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 867,40
Spolu		26 361,39

4. ODHAD NEDOSTATKOV VIAZNUCICH NA PREDMETE POSÚDENIA

Na LV sú vedené viaceré ťarchy záložného práva a exekučné príkazy. Na katastrálnej mape s podkladom ortofotomapy je vidno, že skutočný stav nie je v súlade so stavom evidovaným v katastri nehnuteľností. Hospodárska stavba nie je evidovaná v KN popisne ani geodeticky. Rodinný dom i hospodárska stavba za domom zasahujú na susednú parcelu č.2010 užívanú s domom súp.č.888. Geometrický plán na skutočný stav nie je k dispozícii. Na južnej hranici je záplotená aj časť neusporiadanej parcely KN E 16747/5 (evidovaná na LV č.7277 vo vlastníctve Zubaja Eduarda). To znamená, že s ohodnocovaným domom je oplotený a užíva sa väčší pozemok, ako je uvedené podľa stavu v KN a obidve stavby na pozemku – rodinný dom i hospodárska budova zasahujú do pozemku suseda na západnej strane. Vzhľadom na zistené skutočnosti charakterizujem nehnuteľnosť ako problematickú.

III. ZÁVER

Predmetom znaleckého ohodnotenia je rodinný dom súp.č.889 na parc.č.2011/2 s hospodárskou stavbou v obci Važec s príslušenstvom a pozemkom, Nábrežná ulica.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
RD súp.č.889 na parc.č.2011/2, Nábrežná ul., Važec	74 512,90	1/1	74 512,90
Hospodárska budova na parc.č.2011/1	6 279,49	1/1	6 279,49
Uličný plot	700,79	1/1	700,79
Vodovodná prípojka	597,99	1/1	597,99
Vodomerná šachta	724,33	1/2	362,16
Spevnené plochy	839,12	1/1	839,12
Kanalizačná prípojka	134,74	1/1	134,74
Kanalizačná šachta	257,50	1/1	257,50
Plynová prípojka	179,44	1/1	179,44
Spolu stavby			83 864,13
Pozemky			
k.ú.Važec - parc. č. 2011/1 (489 m ²)	20 493,99	1/1	20 493,99
k.ú.Važec - parc. č. 2011/2 (140 m ²)	5 867,40	1/1	5 867,40
Spolu pozemky (629,00 m²)			26 361,39
Všeobecná hodnota celkom			110 225,52
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			110 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodesaťtisíc Eur			

V Košiciach, dňa 06.07.2026

Ing. Martin Hromják



IV. PRÍLOHY

- Objednávka 048/2026
- Protokol z obhliadky zo dňa 02.06.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.3552, k.ú. Važec
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Važec
- Dodatočné stavebné povolenie na zmenu stavby pred dokončením z roku 2001/2002
- Kolaudačné rozhodnutie z roku 2006
- Pôdorysy a situácia zameraná
- Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš Dátum vyhotovenia : 1.7.2026
Obec : 511129 Važec Čas vyhotovenia : 13:32:56
Katastrálne územie : 867527 Važec Údaje platné k : 30.6.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3552

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2011/1	489	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2011/2	140	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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

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
889	2011/2	10	RODINNÝ DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
----------------	--	-------------------------

1	Zubaj Vojtech a Iveta Zubajová r. Zubajová, Nábřežná 890, Važec, SR, Dátum narodenia: 17.06.1975, Dátum narodenia: 27.10.1976, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Rozsudok 7Co/10/2018-159, Rozsudok 20C/8/2017-90 - Z-3787/2018,	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 152/2015 Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Hugo Hýbal)- P-405/2015 (pvz 1196/2015) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022) v zmysle zákona č. 233/2019 repodaj exekúcie 383EX 439/2022, JUDr. Stanislava Hulmanová Janušová, Žilina, Z-3011/2022.	-
	VI.1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Prima banka Slovensko a.s./práv.predchodca Dexia banka Slovensko, a.s./formou predaja zálohu na dražbe, P-242/2020 (pvz 935/2020) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)	-
	VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, ktorá sa koná dňa 02.06.2022 o 15:00 hod., v Žiline. Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolkov 8421/1, Žilina, P-126/2022.	-
	Na majetok dlžníka vyhlásený konkurz sp. zn. 4K/36/2011 zo dňa 10.02.2012, správca JUDr. Eva Plichtová, PhD., Radlinského 1718, Dolný Kubín, P-148/2022,	-
	VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - druhé kolo, ktorá sa koná dňa 13.07.2022 o 15:00 hod., v Žiline. Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolkov 8421/1, Žilina, P-162/2022,	-
	VI.1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe, ktorá sa koná 22.08.2022 o 15:00 hod. v Žiline, Notársky úrad JUDr. Zuzany Kolumbusovej, Moyzesova 31./tretie kolo dražby/ Dražobník Žilinská dražobná, s.r.o. Vysokoškolkov 8421/41, Žilina, P-200/2022,	-
	VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - ôsme kolo, ktorá sa koná dňa 10.07.2023 o 15:00 hod., v Žiline. Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolkov 8421/41, Žilina, P-162/2023,	-
	VI.1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - deviate kolo dražby, ktorá sa koná dňa 4.10.2023 o 15:00 hod. - Notársky úrad JUDr. Zuzany Kolumbusovej, Moyzesova 31. Žilina, /Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o. Vysokoškolkov 8421/21. Žilina, P-247/2023,	-
	VI. Zubaj Vojtech - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe - desiate kolo, Dátum konania dražby: 17.06.2024 o 15:00 hod., Miesto konania dražby: Notársky úrad JUDr. Zuzany Kolumbusovej, Moyzesova 31, 010 01 Žilina, Dražobník: Žilinská dražobná, s.r.o., Vysokoškolkov 8421/41, Žilina, P-97/2024	-
	Por. č. 1 Zubaj Vojtech - Oznámenie o dražbe č. 048/2024, Dátum konania dražby: 19.09.2024 o 11.00 hod., Miesto konania dražby: Notársky úrad JUDr. Tomáš Petro, Námestie svätého Egidia 7/15, Poprad, Dražobník: DRAŽOBNÍK, s.r.o. Hviezdoslavova 6, Košice, P-189/2024	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	vl.1-Záložné právo v prospech: Štátneho rozvoja bývania, Lamčská cesta č. 8 Bratislava, IČO: 31749542, zriadené na základe Záložnej zmluvy zo dňa 15.12.2006, ktorej vklad bol povolený pod číslom V 2086/2007 (pvz 397/2007) - Z 1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)
Vlastník poradové číslo 1	ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA NEHNUT. - KN PARCELU ČÍSLO 2011/1, 2011/2 A RODINNÝ DOM S.Č.889 NA P.Č.2011/2 PRE ZÁLOŽNÉHO VERITEĽA: DEXIA BANKA SLOVENSKO A.S., HODŽOVA 11, 010 11 ŽILINA (IČO 31575951) NA ZÁKLADE ZÁLOŽNEJ ZMLUVY ČÍSLO:09/021/06, DRUH POHĽADÁVKY: ÚVER - V 2918/2008.- 340/2008.-Z-148/2021 - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo pre Daňový úrad Žilina, zriadené Rozhodnutím číslo 9500502/5/700647/2014/Balž- Z 967/2014 (pvz 209/2014) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz č. EX 29205/2014 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Rudolf Krutý, PhD.)- Z 4257/2014 (pvz 1588/2014) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)

2 z 3

Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz č. EX 152/2015 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti (Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Hugo Hýbal)- Z-1212/2016 (pvz 333/2016) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022) v zmysle zákona č.233/2019 repodaj exekúcie 383EX 439/2022 JUDr.Stanislava Hulmanová Janošová,Žilina,Z-3011/2022,
Vlastník poradové číslo 1	VI. Zubaj Vojtech a manž. Iveta - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti EX 62376/18. JUDr. Rudolf Krutý, PhD., Bratislava, Z-2173/2020. (pvz 322/2020) - Z-1325/2022 úradný záznam (pvz 170/2022)
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Zubaj Vojtech - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 385EX 720/2022,JUDr.Martin Hucik,Nižná, Z-1064/2023,
Vlastník poradové číslo 1	VI. Zubajová Iveta - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 383EX 466/23, JUDr. Stanislava Hulmanová Janušová Žilina, Z-480/2024,
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 Zubaj Vojtech - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnostiach 385EX 567/23, JUDr. Martin Hucik, Nižná, Z-1175/2024,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Liptovský Mikuláš	Vážec	Vážec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2011/2		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 1. 7. 2026 13:33:59			
Údaje platné k 30. 6. 2026 18:00:00			

OKRESNÝ ÚRAD

Odbor životného prostredia

oddelenie stavebného poriadku

Vrbická 1993, 031 01 Liptovský

Mikuláš

Číslo: 2001/03483 DZ

Liptovský Mikuláš, dňa 13.12.2001

Vec: Dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením



ROZHODNUTIE

Stavebník Vojtech Zubaj a manž. Iveta, Nábřežná 890, 032 61 Važec, požiadal dňa 28.11.2001 o dodatočné povolenie 'Zmenu stavby rodinného domu', pred jej dokončením, na ktorú Okresný úrad, Odbor ŽP, oddelenie stavebného poriadku Liptovský Mikuláš vydal stavebné povolenie dňa 7.9.1999 pod č. SP 99/02322 Zk.

Okresný úrad, Odbor ŽP, oddelenie stavebného poriadku Liptovský Mikuláš, ako príslušný stavebný úrad podľa §117 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a §5 zákona č. 595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov, v súlade §68 ods.2, ako aj § 88 a 88a stavebného zákona prerokoval žiadosť v rozsahu, v akom sa dodatočná zmena týka práv, právom chránených záujmov alebo povinností účastníkov konania, ako i záujmov chránených dotknutými orgánmi štátnej správy, a rozhodol takto:

povoľuje

Dodatočne: 'Zmenu stavby rodinného domu' umiestneného na pozemku parc. č. 2011, k.ú. Važec
v tomto rozsahu:

Zmena stavby sa týka jej podlažnosti. Konkrétne rodinný dom nemá zhotovené podzemné podlažie tak, ako uvažovala PD overená stavebným úradom. Ďalšia zmena bola vykonaná v 1.N.P.kde v priestore garáže bola zhotovená deliaca priečka. Jej zhotovením vznikla miestnosť pre plynovú kotolňu a sklad domácich potrieb. Uskutočnenými zmenami nedošlo k zmene vzhľadu stavby, ale len k zmene obostavaného priestoru stavby. Na základe vykonaných

zmién technické údaje o stavbe sa menia takto.

Zastavaná plocha	134,55 m ²
Obytná plocha	63,65 m ²
Úžitková plocha	172,32 m ²
Obostavaný priestor	920,00 m ³

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto ďalšie podmienky:

- Zmena stavby bude uskutočnená podľa dokumentácie, overenej v konaní o tejto zmene; akékoľvek iné zmeny nesmú byť uskutočnené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
- Lehota na dokončenie stavby vrátane povolenej zmeny sa určuje do 31.12.2002
- Ďalšie podmienky, týkajúce sa zmeny:

Napojenie stavby na verejné inžinierske siete, miestny vodovod, elektrickú sieť, STL plynový rozvod stavebník uskutoční podľa podmienok stavebného povolenia, ktoré vydal tunajší stavebný úrad dňa 7.9.1999 pod č. 99/02322 Zk.

Projektovú dokumentáciu na vykonanú zmenu stavby vypracoval a odsúhlasil dňa 10.10.2001 autor projektu Ing.arch. Pšenčík a zmeny do PD zakreslil odborne spôsobilý inžinier vo výstavbe Ing. Dušan Petran.

Stupeň stavebnej rozostavanosti:

Pri konaní o dodatočnej zmene stavby, ktoré sa uskutočnilo dňa 6.12.2001 bolo zistené, že stavba sa nachádza v III. stupni stavebnej rozostavanosti. Na stavbe sú zhotovené základy, obodové múry v 1.N.P., deliace priečky v 1.N.P., v podkrovi nosné múry a deliace priečky, strecha pokrytá škridľou a neukončené vnútorné inštalácie.

Vlastníctvo k pozemku pú.č. 2011 k.ú. Važec, na ktorom sa stavba uskutočňuje, zostáva nezmenené. Na pozemok ktorý v operáte katastra je vedený ako zastavaná plocha, stavebník má založený list vlastníctva č. 3552 založený pre k.ú. Važec.

Stavebný doroz na stavbe bude naďalej vykonávať Peter Benko, odborne spôsobilý technik vo výstavbe. Ukončievacie práce na stavbe vykoná stavebník svojpomocne. Pokiaľ ide o kompletáž remeselníckych prác, tieto vykonajú oprávnené fyzické resp. právnické osoby pre príslušný druh odbornej činnosti.

Námietky účastníkov konania:
v konaní neboli prednesené.

! Povoľenie stráca platnosť, ak zmena nebude začatá počas platnosti pôvodného stavebného povolenia.

Odôvodnenie:

Stavebník Vojtech Zubaj, Važec č. 890 dňa 28.11.2001 podal žiadosť o dodatočné povolenie zmeny stavby rodinného domu pred jeho dokončením. Stavba RD bola povolená tunajším stavebným úradom dňa 7.9.1999 pod č. SP 99/02322 Zk.

Na základe podanej žiadosti dňa 6.12.2001 stavebný úrad uskutočnil konanie o dodatočnej zmene stavby pred jej dokončením. Konania sa zúčastnili dotknutí účastníci, ktorí podali kladné stanovisko k dodatočnému vydaniu povolenia zmeny stavby. V konaní, ktoré sa uskutočnilo podľa § 88 a stavebného zákona, stavebný úrad preskúmal, či stavba nie je v rozpore so záujmami spoločnosti.

Taktiež v konaní bola posúdená vykonaná zmena stavby z hľadiska zámerov a cieľou ÚP, starostlivosti o životné prostredie a jednotnej technickej politiky vyjadrenej v § 47 a 48 SZ pre navrhovanie a uskutočňovanie stavieb. Po posúdení stavebný úrad dospel k záveru, že vykonaná zmena stavby nie je v rozpore s týmito záujmami. To potvrdili aj kladné stanoviská orgánov štátnej správy, ktoré chránia záujmy podľa osobitných predpisov. Konkrétne kladné stanovisko k zmene stavby podal aj starosta obce dňa 20.11.2001 pod č. 745 /2001, OÚ L. Mikuláš odbor PO ako aj projektant stavby.

Ani rozpor so záujmami na ochranu pôdneho fondu nebol zistený, pretože pozemok na ktorom sa stavba uskutočňuje, v operáte katastra je vedený ako zastavaná plocha.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský úrad odbor životného prostredia Žilina, prostredníctvom Okresného úradu, odboru životného prostredia v Liptovskom Mikuláši.

Zmena stavby nesmie byť začatá, pokiaľ povolenie nenadobudne právoplatnosť.

Správny poplatok v zmysle zákona č. 145/1995 Zb., v znení neskorších predpisov v sume 1000 Sk zaplatený kolkovou známku.



Ing. Miroslav Todák
vedúci odboru

Doručuje sa:

Vojtech Zubaj , Nábrežná 890, 032 61 Važec

Iveta Zubajová, Nábrežná 890, Važec

Vojtech Zubaj st. Nábrežná 890 , Važec

Elena Zubajová, Nábrežná 890, Važec

Dezider Zubaj, Nábrežná 880, Važec

Anna Zubajová, Nábrežná 880, Važec

Peter Benko, Bellova 1947/12 , L. Mikuláš - stavebný dozor

Prodom s.r.o. Líščie nivy 9, 821 08 Bratislava 2 - projektant

Na vedomie:

OU L. Mikuláš odbor PO

" OBEC VAŽEC
Spoločný obecný úrad
úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku
032 32 Východná 616

Č.j.: MN/04/117/2006

Vo Východnej 19.6.2006

Toto rozhodnutie
je právoplatné a vykonateľné
dňom 10. 4. 2006
vo Východnej, dňa 10. 4. 2006
zodp. pracovník

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia
a manželka Iveta Zubajová, obaja bytom Važec, Nábrežná 890, 032 61 Važec.



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Stavebník Vojtech Zubaj a manželka Iveta Zubajová, obaja bytom Važec, Nábrežná 890, 032 61 Važec podal dňa 1.3.2006 na Obecný úrad vo Važci návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Rodinný dom" na pozemku parc. č. C KN 2011/2 v k.ú. Važec. Rozhodnutím MN/04/117/P zo dňa 24.3.2006 bolo konanie prerušené. Po odstránení nedostatkov a doručení požadovaných dokladov stavebný úrad pokračoval v konaní.

Na predmetnú stavbu bolo Okresným úradom odbor životného prostredia Liptovský Mikuláš vydané stavebné povolenie č.j. SP 99/02322 Zk zo dňa 7.9.1999 a následne bola tým istým orgánom bola povolená zmena stavby pred jej dokončením č. j. 2001/03483 Dz zo dňa 13.12.2001.

Obec Važec v zastúpení starostom obce, ako príslušný správny orgán podľa § 13 zák. č. 369/1990 Zb., o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov s vecnou a miestnou príslušnosťou stavebného úradu podľa § 117 zák. č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / stavebný zákon / v znení neskorších predpisov, posúdil návrh stavebníka, ktorého účastníkmi konania sú Vojtech Zubaj, Nábrežná 890, 032 61 Važec, Iveta Zubajová, Nábrežná 890, 032 61 Važec a podľa § 82 odst. 1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

povoľuje

užívanie stavby "Rodinný dom" na pozemku parc. č. C KN 2011/2 v k.ú. Važec v tomto rozsahu:

Stavba na prízemí rieši tieto miestnosti: Zádverie, vstupná hala, komora, kuchyňa, obývacia izba, schodisko, kotolňa, práčovňa, WC a sklad.

Stavba na poschodí rieši tieto miestnosti: 3 izby, 2 kúpeľne, balkón, spálňa rodičov, schodisko, chodba, loggia.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa §82 odst 2 stavebného zákona a §20 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona určuje tieto podmienky:

Vlastník kolaudovanej stavby je povinný užívať stavbu podľa projektovej dokumentácie stavby overenej stavebným úradom a na účel určený v kolaudačnom povolení. Stavbu je povinný udržiavať v dobrom technickom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov, bezpečnostných a hygienických závad, aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní neboli na stavbe zistené nedostatky. Zároveň sa zistilo, že skutočne realizovaná stavba sa odchyľuje od projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní len v rozsahu dodatočne povolených zmien vyššie citovaným rozhodnutím.

Geometrický plán zamerania novostavby č. 31086195 – 45/2006, vypracovala spoločnosť Geodetická kancelária - Ing. Soňa Rášová, ul. I. mája 1958/54, Liptovský Mikuláš

Odôvodnenie:

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 22.3.2006. V kolaudačnom konaní boli konštatované vyhovujúce výsledky skúšok: správa o prvej odbornej prehliadke a skúške elektrického zariadenia, odborná prehliadka a skúška plynového zariadenia a tlaková skúška odberného zariadenia, potvrdenie o potvrdení o preskúšaní komínov a skúška vodotesnosti žumpy.

V kolaudačnom konaní sa zároveň zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a jej povolenou zmenou. Podmienky stavebného povolenia boli dodržané. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Krajský stavebný úrad Žilina, prostredníctvom Obecného úradu vo Važci.

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné príslušným súdom podľa § 244 a násl. Občianskeho súdneho poriadku.


Ľuboslav Klein
starosta obce

Obrdžia:

Vojtech Zubaj, Nábřežná 890, 032 61 Važec
Iveta Zubajová, Nábřežná 890, 032 61 Važec

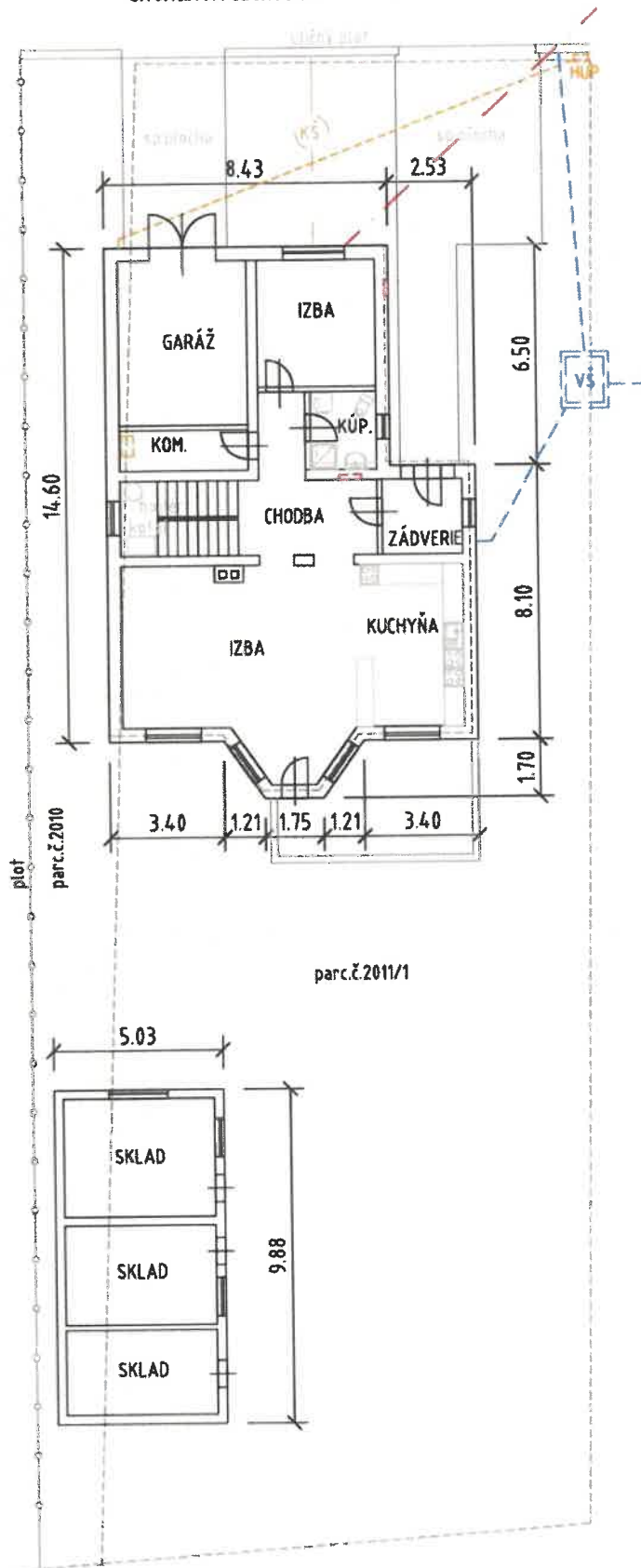
Na vedomie:

Obec Važec – starosta obce, 032 61 Važec a/a
Okresné riaditeľstvo HÁZZ, Osloboditeľov 1, 031 01 Liptovský Mikuláš
SSE, a.s., ul. kpt. Nálepku 16/A, 031 01 Liptovský Mikuláš
SVS, a.s., ul. Štefánikova 1780, 031 80 Liptovský Mikuláš
SPP, a.s. Odbor prevádzky, Závodská cesta 26/2949, 010 22 Žilina

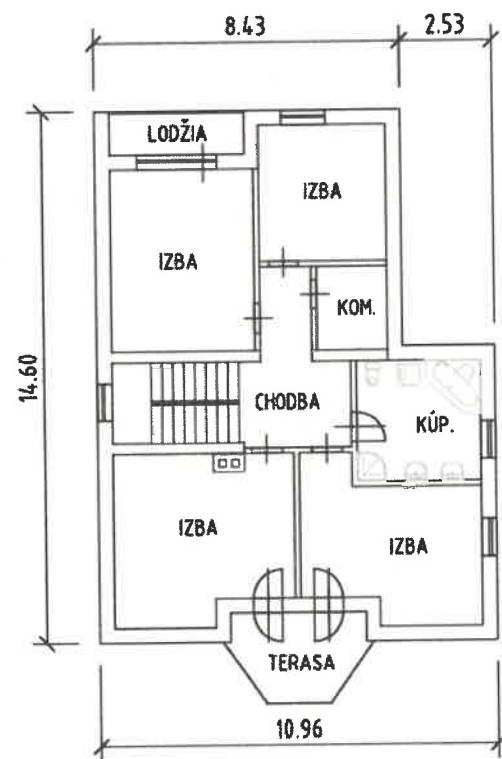
Vybavuje: Ing. Martin Nahálka
pracovník Spoločného obecného úradu Východná

RD súp.č.889 na parc.č.2011/2, k.ú.VAŽEC

SITUÁCIA A PODORYS 1N.P.



PODORYS PODKROVIA



PLYN
KANALIZÁCIA
VODOVOD
HRANICE KN
PRÍPOJKA NN
PLOT

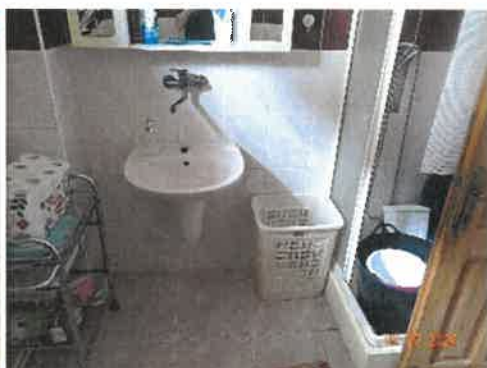
Rodinný dom súp.č.889 na parc.č.2011/2, k.ú. Važec, Nábrežná 889, Važec



Prízemie – vstup, kuchyňa



Prízemie, kúpeľňa s WC



Prízemie – pôvodný plynový kotol, súčasná kotolňa pod schodmi s peletkovým kotlom a zásobníkom



Prízemie – izby, schody do podkrovia



Podkrovie - kúpeľňa



Podkrovie - izby



Hospodárska budova na parc.č.2011/1



Hospodárska budova na parc.č.2011/1, vodomerná šachta s vodomermom aj pre susedný dom na východnej strane



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 stavebníctvo, odvetví 37 01 00 Pozemné stavby a 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 911209.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 110/2026

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

Podpis znalca



