

Znalec: Ing.Bohuslav B a b k a , Liptovský Trnovec ·súp.č.169, PSČ 031 01.
Evidenčné číslo 910055 , tel .0903 923848 , 044/5598415, e-mail babka.bohuslav@zoznam.sk.

Zadávateľ: Žilinská dražobná s.r.o., Vysokoškálákov 8421/41, 010 08 Žilina
IČO 36430714

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo dňa 12.02.2024..

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 25/2024

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

"R o d i n n ý d o m s ú p . č . 8 8 9 " s príslušenstvom a pozemkami C KN parc.čísla 2011/1 a 2011/2 v katastrálnom území Važec, obec Važec, ul.Nábřežná , okres Liptovský Mikuláš na účel dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49/21

Počet vyhotovení : 2 .

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

a/ Na základe objednávky zo dňa 12.02.2024 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti "Rodinný dom súp.č.889" s príslušenstvom a pozemkami C KN parc. č. 2011/1 a 2011/2 v katastrálnom území Važec, obec Važec, ul.Nábřežná, okres Liptovský Mikuláš.

b/ Ohodnotiť základy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú s upravením príslušným spôsobom odhadom ceny.

2. Účel znaleckého posudku:

Pre dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

14.03.2024.

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu-dátum obhliadky)

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

14.03.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

· Geometrický plán vyhotovený Ing.Rašová Soňa č. plánu 310861955-45/2006 overený Správou katastra v Liptovskom Mikuláši katastrálnym odborom dňa 29.5.2006 pod č. 374/2006.

· Dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením "Rodinný dom" vydané Okresný úrad, odbor ŽP, oddelenie stavebného poriadku, Vrbové 1993 zo dňa 13.12.2001 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.1.2001.

· Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Rodinný dom" vydané Obec Važec, Spoločný obecný úrad, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, O32 32 Važec 616 pod č. MN/ 04/117/2006 ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.07.2006.

· Kompletná projektová dokumentácia stavby rodinného domu spracovaná 01/96 v stupni vykonávacieho projektu projektantom Ing.Poluiš.

· Žiadosť o poskytnutie súčinnosti s prístupnením nehnuteľnosti pre vyhotovenie znal.posudku... z Žilinská dražobná s.r.o., Vysokoškolákov 8421/41, 010 08 Žilina.

b) Podklady získané znalcom:

· Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3552 katastrálne územie Važec zo dňa 14.3.2024 vytvorený cez katastrálny portál.

· Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C KN parc. č.2011/1 a 2011/2 katastrálne územie Važec zo dňa 14.3.2024 vytvorená cez katastrálny portál.

· Na Obecnom úrade vo Važci preverenie lokality s schválením územným plánom obce.

· Zameranie a náčrt skutočného stavu.

· Fotodokumentácia z obhliadky.

· Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

· Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

· Zákon č. 382 z 26.5.2004 o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

· Vyhláška č.228 MS SR z 20.júla 2018 ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

· Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení.

· Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

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

·Vyhlaška 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).

·Vyhlaška č. 323/2010 Z.z. Štatistického úradu SR zo dňa 22.VI.2010 ktorou sa vykonáva Štatistická klasifikácia stavieb.

·Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

·STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov:

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2018.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy

·Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

·Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

·Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy

·Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

·Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

·Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť základy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č.213 zo dňa 24.augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Pri výpočte východiskovej hodnoty sa použité publikované aktuálne koeficienty vývoja cien stavebných prác, Na základe znalosti znalca zistených pri obhliadke, predložených podkladov, polohy nehnuteľnosti, miestnych pomerov a využívania nehnuteľností všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie nakoľko najlepšie vystihuje hodnotu predmetných nehnuteľností vzhľadom na ich polohu v rámci sídla.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená, nakoľko nie sú k dispozícii potrebné rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti v danej lokalite stavieb už realizovaných prevodov a prechodov vlastníctva.

Kombinovaná metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nie je použitá z dôvodu, že nehnuteľnosti slúžia na obytné účely, neprinášajú výnos.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH \cdot kPD \quad [€],$$

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

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí $a > b$.

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená polohovou diferenciáciou v zmysle vyhlášky č.213 zo dňa 24. augusta 2017 ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Porovnávacia hodnota stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je vylúčená z dôvodu nezískania súboru podkladov na porovnanie s už realizovanými prevodmi vlastníctva pozemkov v danom mieste a lokalite.

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu, že pozemky sa poľnohospodársky neprenajímajú.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3552 v katastrálnom území .Važec V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č.2011/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 489 m².

parc. č.2011/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 140 m²

Stavby

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

B. Vlastníci:

Poradové číslo 1

1 Zubaj Vojtech a Iveta Zubajová r.Zubajová, Nábřežná 890, Važec, SR, Dátum narodenia 17.06.1975,

Dátum narodenia 27.10.1976,BSM.

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Poznámky vid'. výpis z LV :

C. Ľarchy:

Vlastník poradové číslo 1

Vid'. výpis z LV:

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Stavby a miestnosti boli sprístupnené v celom rozsahu

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.03.2024 za účasti Vojtech Zubaj a Iveta, Nábřežná 889, Važec.

Na základe stavebno-technického prieskumu stavieb boli získané základné údaje o materiálnom vyhotovení konštrukcii a ich technickom stave, súhrnné údaje o funkčnom usporiadaní a technickom vybavení stavieb.

Zameranie vykonané dňa 14.03.2024.

Fotodokumentácia vykonaná dňa 14.03.2024

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bola predložená projektová dokumentácia rodinného domu. Stavba je zrealizovaná v súlade s predloženou proj. dokumentáciou vzhľadovo, v dispozičnom riešení s nepatrnými rozdielmi vo výmeroch zastavanej plochy - upravené znalcom.

V materiálnom vyhotovení stavby stavebné práce sa zrealizované s konštrukčnými prvkami v danom dobovom období výstavby.

Z stavebnej dokumentácii predložené stavebné povolenie, dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením a kolaudačné rozhodnutie na stavbu "rodinný dom".

K hospodárskej budove nebolo predložené stavebné povolenie ani proj. dokumentácia :

K ostatným ohodnocovaným nehnuteľnostiam roky výstavby boli dané na miestnom šetrení a ich vek odborne posúdený znalcom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Právnu dokumentáciu tvorí výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva , informatívna kópia z mapy a geometrický plán .

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Boli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

V informatívnej kópii z katastrálnej mapy nie je zakres hospodárskej budovy ani nie je zapísaná na liste vlastníctva .

Stavba rodinného domu a pozemky sa evidované v popisných údajoch katastra a v geodetických údajoch katastra na LV č.3552 v k.ú. Važec . Pôdorysný tvar a veľkosť stavby rodinného domu v kópii z katastrálnej mapy korešponduje s skutkovým stavom.

Pozemky majú uvedený druh pozemkov v súlade s skutočným stavom a sú evidované v súbore popisných a geodetických údajoch KN.

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

Stavby:

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

Hospodárska budova-na parc. č.2011/1

Vonkajšie úpravy:-na parc.č.2011/1

-vodovodná prípojka

-vodomerná šachta

-kanalizačná prípojka.

-elektrická prípojka

-spevnené plochy.

Pozemky:

C KN parc. č.2011/1 a 2011/2.

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

Stavby:

-neboli

Pozemky:

-neboli.

h/ Informácia 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/internetová stránka/:

Rodinný dom a pozemky sa situované v zastavanom území sídla v lokalite individuálnej bytovej výstavby.

Územný plán sídelného útvaru schválený Obecným zastupiteľstvom vo Važci pod č.62/2009 zo dňa 5.6.2009 v znení jeho zmien a doplnkov, ktorý je k nahliadnutiu na Obecnom úrade vo Važci a ich internetovej stránke.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 889-na parc.č. 2011/2

POPIS STAVBY

Základné údaje charakterizujúce stavbu:

Rodinný dom je samostatne stojáci v novom stavebnom obvode obytnej zóny individuálnej bytovej výstavby. Osadený je v rovinnom teréne z dopravného hľadiska napojený z priľahlej miestnej komunikácie ul.Nábřežná Je prízemný s obytným podkrovím, strešná konštrukcia je sedlová s polvalbami. Pôdorys stavby je obdĺžnikový, hlavný vstup je orientovaný z východnej strany fasády. Z funkčného hľadiska je stavba delená na dve výškové úrovne, v úrovni LNP je situovaná denná návštevná časť s priestorom schodiska

spájajúceho prízemie s podkrovím a technická miestnosť, II.NP tvorí obytné podkrovie. Vnútorne vybavenie hygienických zariadení a miestnosti kuchyne je na nadštandardnej úrovni doby výstavby.

Z hľadiska stavebno-technického je kvalifikovaná ako jednoduchá stavba v zmysle §-u 139-b zákona č.50/76 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku vybudovaná z tradičných materiálov a technológií. Architektonické riešenie vychádza z tvaru architektúry obdobných stavieb v danom území. Je s jednou bytovou jednotkou, podlažia z hľadiska dispozičného riešenia

I.nadzemné podlažie

- zádverie, vstupná hala s priestorom schodiska, kuchyňa s obývacou izbou, komora, pracovňa, WC, garáž a kotolňa

II.nadzemné podlažie/podkrovie/

Podlažie podkrovia prístupné z interierového schodiska s dispozičným riešením

- chodba s priestorom schodiska, kúpeľňa s WC a tri izby

Z jednej izby je vstup na terasu z južnej strany, z severnej strany na lôgiu.

Z dôvodu atypického pôdorysu zastavanej plochy rod. domu výmera plochy je prevzatá z geometrického plánu po kontrole znalcom :

Rodinný dom je napojený na inžinierske siete

-vodovod,

-kanalizáciu,

-plynovod,

-elektr.energiu,

-komunikáciu.

Stavba je zrealizovaná v súlade s schválenou projektovou dokumentáciou v stavebnom konaní v jej podlažnosti, vzhľadovo, dispozičnom riešení s nepatrnými rozdielmi vo výmeroch zastavanej plochy.

Rok výstavby :

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie s názvom "Rodinný dom " Okresným úradom, odbor ŽP, oddelenie stavebného poriadku, Vrúcká 1993, 031 01 Liptovský Mikuláš, pod č. SP 99/O2322 Zk. zo dňa 7.9.1999.

Rozhodnutie dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením s názvom "Zmenu stavby rodinného domu" vydané tým istým stavebným úradom ale pod č. 2001/03483 DZ zo dňa 13.12.2001, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 7.1.2001.

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Rodinný dom" vydané Obcou Važec, Spoločný obecný úrad, úsek územného rozhodovania a stavebného poriadku, 032 23 Východná pod č.j. MN/04/117/2006 zo dňa 19.6.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 10.7.2006.

Vek stavby sa stanovuje na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia.

Vzhľadom na stavebno-konštrukčné vyhotovenie stavby, účel využívania a technický stav predpokladaná základná životnosť sa stanovuje 100 rokov. Opatrebovanie stavby sa stanovuje lineárnou metódou.

Stavebno-konštrukčné vyhotovenie:

Stavba je realizovaná tradičnou stavebnou technológiou za použitia dobových stavebných materiálov a technických zariadení v danom období.

Ak sa niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

I.nadzemné podlažie:

Základy betónové monolitické pásové z prostého betónu, nadmurovka z betónových tvaroviek HLX s armovaním zaliatych betónom, základy zaizolované s nopovou fóliou, objekt bez podzemného podlažia s vodórovňou izoláciou proti zemnej vlhkosti, podkladný betón vystužený oceľovou sieťovinou KARI, doska zaizolovaná podlahovým tvrdeným polystyrénom hr. 100 mm, podmurovka pri nepodpivničenej stavbe v priemernej výške nad 50 do 100 cm omietaná, zvislé konštrukcie tvorené obvodovými a strednými nosnými múrmi murované z pórobetónových tvárnic YTONG s utepením fasádnou izoláciou polystyrénom hr.50 mm ukončené železobetónovým monolitickým vencom, deliace konštrukcie tvárnice YTONG, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, v časti obývacej izby a chodby s kamienkovým obkladom, strop s rovným podhľadom keramický, zastrešenie tvorí drevená tesárska konštrukcia, krov väznicový sedlový s polvalbami, krytina strechy betónová BRAMAC, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu úplné strechy, ostatné z pozinkovaného plechu, fasádne omietky obvodových stien nad 2/3 iny omietanej plochy tenkovrstvová ušľachtilá silikátová omietka BAUMIT, schodisko konštrukcia železobetónové monolitické s nástupnicami tvrdé drevo, interierové dvere atypické plné hladké a zasklené i posuvné do drevených zárubní, vráta garáže atypické náplňové, okná EURO s izolačným dvojsklom, podlahy v závislosti od funkčného využitia v obytných

miestností laminátové "plávajúce", dlažby a podlahy v hygienických zariadeniach a ostatných miestnostiach keramické dlažby, v podlaží vstavaná skriňa,

Vnútorné rozvody

Rozvody sanitnej inštalácie - rozvod vody z platového potrubia studenej a teplej z centrálného zdroja.

Zariadenie predmety sanitnej inštalácie odkanalizované z plastových rúr do verejnej siete.

Zdroj teplej vody závesný zásobníkový elektrický ohrievač o obsahu 150 l.

Vykurovanie ústredné teplovodné z vlastného zdroja vykurovacími telesami doskovými typu KORAD 90.

Zdroj vykurovania kotol ústredného vykurovania na pevné palivo typ VIADRUS o výkone 26 kW.

Vnútorné vybavenie

Miestnosť kuchyne s zabudovanými spotrebičmi - šporák elektrický s elektr.rúrou a indukčnou platňou, nerezový dres, odsávač pár, umývačka riadu, mikrovlnka, elektr.rúra, ladnička a mraznička v stene, kuchynská linka z materiálov na báze dreva, obklad steny pri línke.

Miestnosť kúpelne-zariadenie predmety typové, sprchovací box, keramické umývadlo, vodovodné baterie pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu, WC splachovací combi, vnútorný keramický obklad stien po stropnú konštrukciu, podlaha keramická dlažba, rúrkové vykurovacie teleso typovej rady KORALUX

II.nadzemné podlažie/podkrovie/:

Murivo nadmurovky a štítových plôch, deliace konštrukcie, dvere, povrchové podlahové konštrukcie, vykurovanie, rozvody sanitnej inštalácie a elektroinštalácie detto ako v I.NP.

Stropné konštrukcie drevené trámové, vnútorné steny šikmých plôch a stropných konštrukcií s sadrokatonovým vyhotovením s tepelnou izoláciou stien, strešné okná WELUX a EURO okná.

Miestnosť kúpelne- sprchovací box, plastová rohová vaňa, 2* keramické umývadlo, WC splachovací combi, keramický obklad stien a vane po stropnú konštrukciu, podlaha keramická dlažba.

Technický stav rodinného domu je dokumentovaný fotodokumentáciou, tvorí prílohu posudku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSQ: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2006	140,0	140	120/140=0,857
2. NP	2006	140-2,50*8,12	119,7	120/119,7=1,003

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
3	Podmurovka	
	3.2.b nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	720
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 plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
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
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
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	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Konštrukcie naviac	
	Kontaktný zatepl'ovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm	2
	Spolu	6397

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.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	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	Vnútorňé 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
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1933

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	Vnútorné omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnité)	625
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podlahom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlasy (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
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Konštrukcie naviac	
	Kontaktný zateplovací systém stien z EPS hr. 30 - 100 mm	3
	Spolu	4258

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorné 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 (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	505

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6397 + 1933 * 0,857) / 30,1260$	267,33
2. NP	$(4258 + 505 * 1,003) / 30,1260$	158,15

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom je v dobrom technickom stave primeraný veku a druhu použitých materiálov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú znaky porúch u základov, na obvodovom murive, u stropov, schodiska a konštrukcii krovu. Ide o stavbu rodinného domu s odborne a kvalitne vyhotovenými stavebnými prácami s nadštandardným vybavením. Tepelno-technické vlastnosti stavby spĺňajú požiadavky stanovené STN 730540.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2006	18	82	100	18,00	82,00
2. NP	2006	18	82	100	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2006		
Východisková hodnota	$267,33 \text{ €/m}^2 * 140,00 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	130 166,45
Technická hodnota	$82,00\% \text{ z } 130 166,45$	106 736,49
2. NP z roku 2006		
Východisková hodnota	$158,15 \text{ €/m}^2 * 119,70 \text{ m}^2 * 3,661 * 0,95$	65 839,52
Technická hodnota	$82,00\% \text{ z } 65 839,52$	53 988,41

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	130 166,45	106 736,49
2. nadzemné podlažie	65 839,52	53 988,41
Spolu	196 005,97	160 724,90

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Hospodárska budova- na p.č. 2011/1

POPIS STAVBY

Stavebno konštrukčná charakteristika:

Budova situovaná v dvornej ploche. Služi v súčasnosti na rôzne skladovacie účely.

Je prízemná s sedlovou strechou. Dispozične sa skladá z účelových miestností samostatne prístupných z dvornej plochy.

Rok výstavby: 2008

Na stavbu nie sa dostupné žiadne písomné doklady výstavbe. Údaj o veku stavby daný na miestnom šetrení a odborne posúdený znalcom.

Stavba nie je zakreslená v informatívnej kópii z mapy ani zapísaná na liste vlastníctva:

Výpočet opotrebovania je stanovený lineárnou metódou s určením životnosti odborným odhadom znalca.

Koeficienty štandardu stavebnej konštrukcie alebo vybavenia zohľadňujú cenové podiely konštrukčných prvkov posudzovanej stavby.

Technický popis:

Základové pásy betónové monolitické s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, bez podmurovky, zvislé konštrukcie murované z tvárnic YTONG, deliace konštrukcie tehelné a tvárnice YTONG, stropné konštrukcie drevené trámové bez podhľadu, strecha sedlová hambáľkovej sústavy krytá pozinkovaným plechom z šablón, dvere plné hladké a atypické drevené do oceľových zárubní, okná drevené a železné, vonkajšia omietka vápenná hladká, vnútorné vápenné hladké a hrubé, podlahy hrubý betón, v častiach bez úplných vnútorných úprav stien a podláh, poškodených okien a bez obitia štítovej plochy strechy.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné
KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
5,00*9,90*0,15	7,43
Vrchná stavba	
5,00*9,90*2,40	118,80
Zastrešenie	
5,00*2,60*0,50*9,90	64,35
Obstavaný priestor stavby celkom	190,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	5,00*9,90	49,5	Repr. 2,40		2,4

Priemerná zastavaná plocha: $(49,5) / 1 = 49,50 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(49,5 * 2,4) / (49,5) = 2,40 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 49,5) = 1,4048$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,4) = 1,1750$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	17,45
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	40,26
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	18,79
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,80	5,60	7,52
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	4,03
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,60	2,40	3,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	4,03
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00

10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,70	1,40	1,88
12	Vráta	3,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	3,00	0,40	1,20	1,61
14	Povrchy podláh	3,00	0,30	0,90	1,21
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		74,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 74,50 / 100 = 0,7450$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,661$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU \cdot k_{cu} \cdot k_v \cdot k_{zp} \cdot k_{vp} \cdot k_K \cdot k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 \cdot 3,661 \cdot 0,7450 \cdot 1,4048 \cdot 1,1750 \cdot 0,939 \cdot 0,95$$

$$VH = 273,9338 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Stavba si vyžaduje bežnú údržbu prvkov krátkodobej životnosti.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hospodárska budova- na p.č. 2011/1	2010	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$273,9338 \text{ €/m}^3 \cdot 190,58 \text{ m}^3$	52 206,30
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 52 206,30 \text{ €}$	40 026,57

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Spevnené plochy- na p.č.2011/1

Spevnené plochy tvorí okapový chodník pri hospodárskej budove.
Je z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $1,0 * 9,90 = 9,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 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 p.č.2011/1	2010	14	16	30	46,67	53,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	491,34
Technická hodnota	$53,33 \% \text{ z } 491,34 \text{ €}$	262,03

2.3.2 Spevnené plochy-na p.č.2011/1

Spevnené plochy pri vstupnej a dvornej časti rod. domu.
 Plochy sa z zámkovej dlažby kladenej na zhutnený štrkopiesok, okrajové parkovacie obrubníky v betóne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $2,0 * 8,0 + 5,0 * 6,0 = 46 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,661$
 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 p.č.2011/1	2014	10	20	30	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$46 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,661 * 0,95$	2 337,39
Technická hodnota	$66,67 \% \text{ z } 2\,337,39 \text{ €}$	1 558,34

2.3.3 Vodovodná prípojka-na p.č. 2011/1

Stavba je zásobovaná pitnou vodou z verejnej vodovodnej siete vedenej pri komunikácii, Prívodné potrubie vodovodnej prípojky je z plastových rúr DN 25 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 21,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 p.č. 2011/1	2006	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	3 030,30
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 3\,030,30 \text{ €}$	2 121,21

2.3.4 Vodomerná šachta- na p.č. 20111

Vodomerná šachta na privode vodovodnej prípojky.
Je z železobetónovej monolitckej konštrukcie s oceľovým poklopom

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: $1,60 \cdot 1,60 \cdot 1,50 = 3,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Ťažiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta- na p.č. 20111	2006	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,84 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,661 \cdot 0,95$	3 395,86
Technická hodnota	70,00 % z 3 395,86 €	2 377,10

2.3.5 Kanalizačná prípojka-na p.č.2011/1

Splaškové vody sa odvádzané potrubím kanalizačnej prípojky do verejnej kanalizačnej siete vedenej v komunikácii.

Kanalizačná prípojka je z plastových rúr priemeru 200 mm.

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.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
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 p.č.2011/1	2006	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 3,661 * 0,95$	1 107,85
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,107,85 \text{ €}$	775,50

2.3.6 Elektrická prípojka-na p.č.2011/1

Napojenie stavby na elektrickú energiu je z jestvujúceho verejného silnoprúdového rozvodného vedenia NN pri miestnej komunikácii. Napojenie je samostatnou kabelovou podzemnou prípojkou, z rozvádzača je vedená v kábelovej ryhe vodičom AL 4*25 mm/mm do domového rozvádzača rod domu.

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.k) kábelová prípojka zemná AL 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka-na p.č.2011/1	2006	18	42	60	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	€ bm * (15,93 €/bm + 2 * 9,56 €/bm) * 3,661 * 0,95	731,41
Technická hodnota	70,00 % z 731,41 €	511,99

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 889-na parc.č. 2011/2	196 005,97	160 724,90
Hôspodárska budova- na p.č. 2011/1	52 206,30	40 026,57
Spevnené plochy- na p.č.2011/1	491,34	262,03
Spevnené plochy-na p.č.2011/1	2 337,39	1 558,34
Vodovodná prípojka-na p.č. 2011/1	3 030,30	2 121,21
Vodomerná šachta- na p.č. 2011/1	3 395,86	2 377,10
Kanalizačná prípojka-na p.č.2011/1	1 107,85	775,50
Elektrická prípojka-na p.č.2011/1	731,41	511,99
Celkom:	259 306,42	208 357,64

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti:

Stavba "Rodinný dom súč.č. 889 " postavený na C KN parc.č. 2011/2 s príslušenstvom je v zastavanom území obce . Obec je s počtom 2 374 obyvateľov , nachádza 28 km východne od okresného mesta Lipt.Mikuláš.

Polohu stavby v danej obci vo vzťahu k centru je možné charakterizovať ako okraj centra sídelného útvaru. Prístup k stavbe je z prilahlej miestnej komunikácie ul.Nábřežná.Súčasný technický stav nehnuteľnosti -stavba s odborne a kvalitne vyhotovenými stavebnými prácami. Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti je obytná-individuálna bytová výstavba. Príslušenstvo k stavbe je vhodné má vplyv na cenu nehnuteľnosti do 20%.

Ide o priaznivý typ stavby, samostatne stojáci rodinný dom s dvorom, predzáhradkou, záhradou s výborným dispozičným riešením. Pracovné možnosti obyvateľov sú obmedzené v mieste do 15 %. Skladba obyvateľstva v mieste stavby je s malou hustotou obyvateľstva. Orientácia k svetovým stranám je vhodná na južnú stranu. Konfigurácia terénu, terén je rovinatý.

Z technickej infraštruktúry v danej lokalite je možné napojenie na vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektr.energiu a komunikáciu. Doprava v okolí je vhodná-doprava SAD a železničná doprava , v okrajovej časti obce je diaľničný privádzač diaľnice D1. Občianska vybavenosť v okolí sídla- v sídle je obecny úrad, pošta, základná škola, materská škola, kultúrny dom, hasičská zbrojnica, športový areál,kostoly, lekáreň, obchod s potravinami a pohostinstvo , vyššia občianska vybavenosť je v okresnom meste a meste Liptovský Hrádok . V okolí sídla sú prírodné rekreačné lokality Národných parkov Vysokých a Nízkyh Tatier, v sídle je Vážecká jaskyňa a múzeum ľudových tradícií. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby je s bežnou hlučnosťou od dopravy.

Nepredpokladajú sa žiadne zmeny v zástavbe v danom území, nie je možnosť rozšírenia zástavby. Nehnuteľnosť je bez dosahovania výnosu formou prenájmu.

Na základe schváleného územného plánu obce lokalita je určená na bytovú vybavenosť.

Podľa názoru znalca ide o dobrú nehnuteľnosť.

Zdôvodnenie jednotlivých položiek je v tabuľkovej časti polohovej diferenciacie.

b/.Analýza využitia nehnuteľnosti:

Funkčné využitie stavby je v súlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou :

Stavba je samostatne stojaca bez podpivničenia s dvoma nadzemnými podlažiami, II.NP je obytné podkrovie. Ohodnocovaná nehnuteľnosť má charakter rodinného domu v zmysle §-u 43 b, odst.3 zákona č. 50/67 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, stavebno-konštrukčným a dispozičným usporiadaním je určená na obytné účely.

Rodinný dom v súčasnej dobe je využívaný na trvalé rodinné bývanie na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia.

Vzhľadom na typ stavby iné využitie i v rámci rozsiahlejšej prestavby bolo by neefektívne, neprichádza do úvahy.

Domové príslušenstvo je vhodné tvorí doplnkovú funkciu k rodinnému domu.

c/.Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Miestnym šetrením neboli zistené žiadne riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti resp.mali negatívny vplyv na danú nehnuteľnosť. Prístup k stavbe je z priľahlej miestnej komunikácie po vlastnom pozemku. Na stavbu nepôsobia žiadne negatívne vplyvy v rámci jestvujúceho životného prostredia. Súčasne nie sú zistené žiadne možné vonkajšie vplyvy a okolnosti, ktoré by mohli v budúcnosti ovplyvniť využívanie nehnuteľnosti- napr. predvídané zmeny v územnoplánovacej dokumentácii a pod.

Stavba nie je riziková z hľadiska užívania ani po prípadnom prevode vlastníckych práv:

Na základe výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z LV č.3552 k.ú. Važec na nehnuteľnostiach sa zapísané závädy viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťou, vid'.výpis z LV:.

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Priemerný koeficient predajnosti je stanovený s použitím Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vypracovanej Žilinskou univerzitou v Žiline- USI ŽA v roku 2001. Stanovený je podľa vývoja cien na trhu s nehnuteľnosťami.

Trh nehnuteľnosťami v danej lokalite v pomere dopyt s ponukou je nižší.

Z dôvodov umiestnenia stavby v danej lokalite hodnotím túto polohu ako výhodnú.

Obec je hospodársko-sídlné centrum s kultúrne turistickým charakterom. Lokalita je s dobrou technickou infraštruktúrou a občianskou vybavenosťou k veľkosti sídla. Prostredie je vhodné na bývanie bez konfliktných skupín.

Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, technickú a občiansku vybavenosť a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie s zvýšenou hodnotou 0,40 čo optimálne odráža trh s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:

0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} * V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86

	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	I.	1,200	8	9,60
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,800	6	4,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	0,800	10	8,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,400	9	3,60
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,200	5	6,00
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,400	7	2,80
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,400	10	4,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Došahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,800	20	16,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	110,66

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 110,66 / 180$	0,615

Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH \cdot k_{PD} = 208\,357,64 \text{ €} \cdot 0,615$	128 139,95 €
-------------------	---	--------------

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Výpis z LV č. 3552

POPIS

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v kat.území Važec, obec Važec, ul. Nábrežná v obytnej zóne individuálnej bytovej výstavby na základe schváleného územného plánu obce. Obec je s počtom 2 374 obyvateľov, nachádza sa 28 km východne od okresného mesta. Pozemky sa v rovinnom teréne prístupné z priľahlej miestnej komunikácie, ul. Nábrežná. Umiestnenie pozemkov je v zastavanom území obce. Evidované sa v registri "C" na katastrálnej mape, identifikované výpisom z LV č. 3552 k.ú. Važec.

Predmetom ohodnotenia je pozemok C KN parc.č.2011/2 v kultúre zastavané plochy a nádvoria, ktorý tvorí plochu pod rodinným domom a pozemok C KN parc.č. 2011/1 v kultúre zastavaná plocha a nádvorie tvorí vstupnú, okolitú a záhradnú plochu stavebného pozemku. Celkovo stavebný pozemok je obdĺžnikového tvaru z oboch strán s zástavbou rodinných domov s príslušenstvom.

Pozemky nie sa oplotené vytvárajú jeden účelový funkčný celok. Na pozemkoch nie sa trvalé porasty ovocných a okrasných stromov.

b/Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky sa hodnotené podľa kritérií jednotlivých koeficientov. Charakteristiky pre určenie koeficientov polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemkov, súčasného využitia pozemkov so zohľadnením všetkých okolností, ktoré majú vplyv na všeobecnú hodnotu v čase hodnotenia pre dané miesto.

Klasifikácia obce - ostatné obce s východiskovou hodnotou pozemku 3,32 EUR/m². Koeficient všeobecnej situácie - ide o stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov i v dôležitých územiach, oblasti rekreačných stavieb cestovného ruchu. Poloha dá sa charakterizovať ako, okraj centra sídla. V danej lokalite sa rodinné domy s štandardným a nadštandardným vybavením. Pozemky sa v dosahu prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta autom do centra obce - do 5 min.. Poloha je obytná vhodná pre obytné účely. V danej lokalite z technickej infraštruktúry je možné napojenie na vodovod, kanalizáciu, plynovod, el.energiu a komunikáciu.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z povyšujúcich faktorov ide o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Obec je vidieckym nástupným sídlom do najzaujímavejších prírodných a rekreačných lokalít.

Ide o polohu sídla v údolí pohoria Národného parku Vysoké Tatry i Nízke Tatry s zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreačné účely.

Z uvedených dôvodov jednotková cena sa stanovuje vo výške ceny od okresného mesta Liptovský Mikuláš v hodnote 80% t.j. 16,60 Eur/m² x 0,80 = 13,28 Eur/m² s zohľadnením v iných faktoroch.

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. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min, pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,40 * 1,00$	3,0958
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 3,0958$	41,11 €/m²

VIHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
-------	---------	-----------------------

parcela č. 2011/1	$489,00 \text{ m}^2 * 41,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	20 102,79
parcela č. 2011/2	$140,00 \text{ m}^2 * 41,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 755,40
Spolu .		25 858,19

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti " Rodinný dom súp.č. 889 " s príslušenstvom a pozemkami C KN parc.číslo 2011/1 a 2011/2 v k.ú. Važec, obec Važec.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.č. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Na základe znalosti znalca zistených pri obhliadke, polohy nehnuteľnosti, miestnych pomerov všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie nakoľko najlepšie vystihuje hodnotu predmetných nehnuteľností vzhľadom na ich polohu v rámci sídla.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je možná porovnávací metóda z dôvodu absencie získania rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v danom sídle a okolí už realizovaných prevodov a prechodov vlastníctva - atypická stavba.

Rodinný dom je určený na rodinné bývanie, z uvedených dôvodov nie je použitá ani kombinovaná metóda.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 889-na parc.č. 2011/2	98 845,81
Hospodárska budova- na p.č. 2011/1	24 616,34
Spevnené plochy- na p.č.2011/1.	161,15
Spevnené plochy-na p.č.2011/1	958,38
Vodovodná prípojka-na p.č. 2011/1	1 304,54
Vodomerná šachta- na p.č. 2011/1	1 461,92
Kanalizačná prípojka-na p.č.2011/1	476,93
Elektrická prípojka-na p.č.2011/1	314,87
Spolu stavby	128 139,95
Pozemky	
Výpis z LV č. 3552 - parc. č. 2011/1 (489 m ²)	20 102,79
Výpis z LV č. 3552 - parc. č. 2011/2 (140 m ²)	5 755,40
Spolu pozemky (629,00 m²)	25 858,19
Všeobecná hodnota celkom	153 998,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	154 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jednostopäťdesiatštyritisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe výpisu z katastra nehnuteľností, výpisu z listu vlastníctva číslo 3552 k.ú. Važec na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sa závady viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťami.

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na základe výpisu z katastra nehnuteľnosti, výpisu z listu vlastníctva číslo 3552 k.ú. Važec na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sa závady viaznúce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťami.

Vo výpise z LV č. 3552 k.ú. Važec sa zapísané "poznámky" a "řarchy" s vlastníkom poradové číslo I-vid', výpis z LV :

Nehnuteľnosti sa na majetkoprávne vysporiadaných pozemkoch. V danej lokalite sa nenachádzajú žiadne ochranné pásma, prírodné rezervácie a historické pamiatky. Negatívne vplyvy na dané nehnuteľnosti neboli zistené.

Užívanie a prevádzka stavby nevyvoláva negatívne účinky na miestne životné prostredie.

V Liptovskom Trnenci, dňa 22.03.2024



Ing. Babka Bohuslav

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "m.b.", with a long, sweeping underline that extends to the left.

IV. PRÍLOHY

- + žiadosť o poskytnutie súčinnosti a sprístupnenie nehnuteľnosti pre vyhotovenie znal.posudku vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre účel dobrovoľnej dražby zo dňa 12.02.2024..
- + Výpis z katastra nehnuteľnosti , výpis z LV č.3552 k.ú. Važec .
- + Informatívna kópia z mapy obec Važec .
- + Geometrický plán overený Spávou katastra Lipt.Mikuláš zo dňa 29.5.2006..
- + Rozhodnutie ,dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením vydané OÚ odbor ŽP Lipt.Mikuláš zo dňa 13.12.2001.
- + Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "Rodinný dom" vydané obec Važec zo dňa 19.6.2006.
- + Pôdorys stavby rod. domu, I.NP a II.NP.
- + Pôdorys a rez stavby "Hospodárska budova".
- + Fotodokumentácia.
- + Znalecká doložka.

V. ZŇALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval/ ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000-Stavebníctvo, odvetvie 370100-Pozemné stavby, 370900-Odhad hodnoty nehnuteľnosti pod evidenčným číslom 910055.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 25 /2024.

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

Znalec: Ing. B.Babka

