

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo : Ing. Anton Martvoň, ev.č. 912214
Okružná 2057/12, 02601 Dolný Kubín, mobil: 0905211841

Zadávateľ: U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
Číslo spisu (objednávky): 28/2025 zo dňa 24.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: **28/2025**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 511 s príslušenstvom na pozemku C KN p.č. 577 k.ú. Vážec pre účel dobrovoľná dražba.

Počet listov (z toho príloh): 30 (7)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY.....	6
2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom	6
2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)	10
2.2.1 Stavba: Hospodárska budova- humno	10
2.3 PLOTY	12
2.3.1 Plot: Plot predný	12
2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY.....	13
2.4.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody	13
2.4.2 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka	14
2.4.3 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka	14
2.4.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka	15
2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	16
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	16
3.1 STAVBY.....	16
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	16
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	16
3.2 POZEMKY	18
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	18
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie	18
III. ZÁVER.....	20
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	20
IV. PRÍLOHY	21
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	30

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 24.4.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 511 s príslušenstvom na pozemku C KN p.č. 577 k.ú. Važec pre účel dobrovoľná dražba.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 24.4.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.4.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.vytvorený cez katastrálny portál
-
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie -podľa znaleckého posudku Ing. Beáta Surovčková č.74/2013, stupeň, časť, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 877 k. ú. Važec zo dňa 5.5.2025 , vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č.577 k. ú Važec .zo dňa 5.5.2025 vytvorený cez ZBGis
- Zameranie a nákres skutkového stavu v 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. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobné povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície 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 neprímeranou 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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

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

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 2. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.877 v k.ú.Važec okres Lipt. Mikuláš . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata

Parcelné číslo:	výmera v m2	druh pozemku
19	210	zastavaná plocha a nádvorie
577	223	zastavaná plocha a nádvorie

ČASŤ B: Vlastníci

Pozemok je umiestnený v zastavanej časti územia obce

STAVBY

Súpisné číslo: 511 na pozemku parc.číslo: 577 Rodinný dom

1 Banda Martin r. a Renata Bandová r. , A PSČ
, SR Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V 2184/2013 z 7.8.2013

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Bankou, ako záložným veriteľom-Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášiková 48, Bratislava, P-319/2019

ČASŤ : C. Ďarchy:

1 Záložné právo v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s. IČO: 00151653 Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, SR, na nehnuteľnosť -pozemok reg. C KN parc. číslo 577, zastavané plochy a nádvorie o výmere 223 m2, pozemok reg. C KN p.č. 19, zast. plocha a nádvorie o výmere 210 m2, stavba so súp. číslom 511 na pozemku reg. C KN s parc.čísлом 577, zastavané plochy a nádvorie o výmere 223 m2 v k.ú. Važec v podiele 1/1

na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo: 5041784799- V 2183/2013 zo dňa 7.8.2013

1 VI.1 banda Martin- Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. záložného práva na nehnuteľnosti 90EX 167/2022, Mgr. Martin Kráľ, Dolný Kubín, Z-3759/2022 Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.4.2025 . Vlastník sa nezúčastnil obhliadky, preto budeme pokračovať podľa dostupných materiálov a to Znalecký posudok č.74/2013 Ing. Beáta Surovčková, Lipt. Hrádok.

Zameranie vykonané dňa 24.4.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.4.2025, len z vonkajšej strany

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely- nie sú, - v materiálovom vyhotovení,

- v dispozičnom riešení,

- iné

- e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,-

-

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

Stavby: RD 511 Važec, Hospodárska budova-humno p.č.19, plot predný

Pozemok: C KN Parcelné číslo: výmera v m² druh pozemku

19	210	Zastavaná plocha a nádvorie
----	-----	-----------------------------

577	223	Zastavaná plocha a nádvorie
-----	-----	-----------------------------

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom:

sč. 511

Rodinný dom sč.511 (ďalej len RD) sa nachádza v centre obce pri Potravinách CBA a pri pošte.

Popis interiéru RD je podľa ZP č.74/2013, ktorý vypracovala Ing. Beáta Surovčková, Liptovský Hrádok z dôvodu, že vlastník sa nedostavil na obhliadku objektu.

RD je napojený na vodovod, kanalizáciu a elektrinu a plyn. Rodinný dom sa od roku 2009 neužíva, ale je určený ako rodinný dom.

Objekt je samostatne stojaci objekt , ktorý má 4 izby, kuchyňu, sociálne a technické zázemie. Tu sa nachádza: 1.PP (suterén)- pivnica, kotolňa, chodba so schodiskom, sklad.

1.NP (prízemie) –zádverie, chodba so schodiskom, kúpeľňa, WC, komora, kuchyňa. 3x izba

Podkrovie: chodba so schodiskom, izba, povalový priestor.

Základové konštrukcie tvoria betónové základové pásy bez izolácie. Nosné obvodové konštrukcie sú murované z tehál hrúbky 50 cm. Strop nad 1.podzemným poschodím je železobetónový monolitický, nad 1.NP je drevený trámový, strecha je valbová pokrytá keramikou škrdľov. Fasáda je brizolitová omietka. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, v izbách podlahy sú drevené, v ostatných miestnostiach sú keramická dlažba. Rozvody vody sú z pozinkovaných rúr. Vnútorne omietky sú MVC, Výplne okien sú plastové s vonkajšími žalúziami. Ústredné kúrenie je napojené na plynovú kotolňu cez oceľové radiátory .

1.NP Kuchyňa- je tu keramický obklad pri dreze, smaltované umývadlo a kuchynská linka dĺžka 1,50 m, páková batéria, sporák na pevné palivo.

Kúpeľňa s WC- keramický obklad stien, umývadlo, vaňa smaltovaná, sprchová nerezová batéria, WC s hornou nádržkou.

Vonkajšia fasáda je štuková omietka a brizolitová.

Vek rodinného domu je stanovený na základe znaleckého posudku od Ing. Peter Krivoša z roku 2009, kde je uvedené že RD bol daný do užívania v roku 1935. Prístavba k rodinnému domu bola zrealizovaná v roku 1968.

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. PP	1935	1,2*(5,66*6)	40,75	
1. PP	1968	1,2*(4,4*6,68 + 3,91*4,6)	56,856	
Spolu 1. PP			97,61	120/97,61=1,229
1. NP	1935	5,66*11,77	66,62	
1. NP	1968	4,4*6,68+3,91*4,60	47,38	
Spolu 1. NP			114	120/114=1,053
1. Podkrovie	1935		0	
1. Podkrovie	1968	4,4*6,68 + 3,91*4,6	47,38	
Spolu 1. Podkrovie			47,38	120/47,38=2,533

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-
3	Podmurovka			
	3.7.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	110	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	-
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	-	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	760
8	Krovy			

	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vinovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné líšty	-	55	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	65	65
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	20	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	180	-
17	Dvere			
	17.4 rámové s výplňou	515	515	515
18	Okná			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340	-
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	-	530
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	105	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	185	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	-	150	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
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	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	-
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-
	Spolu	5095	6480	3940

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	25	25	-
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			

	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	-	20	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (1.5 bm)	-	83	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	Vodovodné batérie			
	38.4 ostatné (3 ks)	-	45	-
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	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	335	633	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,954$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(5095 + 335 * 1,229)/30,1260$	182,79
1. NP	$(6480 + 633 * 1,053)/30,1260$	237,22
1. Podkrovie	$(3940 + 0 * 2,533)/30,1260$	130,78

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,58	1935	175	90	1,84
2	Zvislé konštrukcie	24,26	1935	140	90	15,60
3	Stropy	14,67	1935	140	90	9,43
4	Zastrešenie bez krytiny	4,66	1968	110	57	2,41
5	Krytina strechy	5,00	1968	90	57	3,17
6	Klampiarske konštrukcie	0,75	1968	90	57	0,48
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,78	1968	90	57	4,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,81	1968	90	57	0,51
9	Vnútorne keramické obklady	1,04	1968	90	57	0,66
10	Schody	2,49	1968	140	57	1,01
11	Dvere	8,73	1968	90	57	5,53
12	Vráta	0,00	1968	0	0	0,00

13	Okná	7,57	1968	90	57	4,79
14	Povrchy podláh	3,86	1968	90	57	2,44
15	Vykurovanie	5,15	1968	90	57	3,26
16	Elektroinštalácia	6,15	1968	90	57	3,90
17	Bleskozvod	0,00	1968	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,10	1968	90	57	0,70
19	Vnútorná kanalizácia	0,35	1968	90	57	0,22
20	Vnútorný plynovod	0,48	1968	90	57	0,30
21	Ohrev teplej vody	0,42	1968	90	57	0,27
22	Vybavenie kuchýň	0,88	1968	90	57	0,56
23	Hygienické zariadenia a WC	0,49	1968	90	57	0,31
24	Výťahy	0,00	1968	0	0	0,00
25	Ostatné	0,78	1968	90	57	0,49
Opatrebenie						62,17%
Technický stav						37,83%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1935		
Východisková hodnota	182,79 Eur/m ² *97,61 m ² *3,954*0,95	67 017,65
Technická hodnota	37,83% z 67 017,65	25 352,78
1. NP z roku 1935		
Východisková hodnota	237,22 Eur/m ² *114,00 m ² *3,954*0,95	101 581,92
Technická hodnota	37,83% z 101 581,92	38 428,44
1. Podkrovia z roku 1935		
Východisková hodnota	130,78 Eur/m ² *47,38 m ² *3,954*0,95	23 275,37
Technická hodnota	37,83% z 23 275,37	8 805,07

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	67 017,65	25 352,78
1. nadzemné podlažie	101 581,92	38 428,44
1. podkrovné podlažie	23 275,37	8 805,07
Spolu	191 874,94	72 586,29

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Stavba: Hospodárska budova- humno

Hospodárska budova stojí na parc.č.19 východne od RD. Humno slúži ako sklad a maštal'. Stavba je založená na pätkových základoch, zvislá konštrukcia je z drevených stĺpov jednostranné obitá drevenými doskami, severná strana je murovaná, strop je drevený trámový bez podbitia, krov je sedlový, krytina je keramická škridla, okno je jednoduché drevené, dvere sú zvlákové. Budova bola postavená v roku 1935

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 46 budovy pre sušenie a úpravu poľnohosp. produktov a pre priemyselnú výrobu krmív
 KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
8*9,2*0,2	14,72
Spodná stavba	
8*9,2*2,95	217,12
Zastrešenie	
8*9,2*3,4*0,5	125,12
Obstavaný priestor stavby celkom	356,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,697 / 30,1260 = 56,33 \text{ Eur/m}^3$
 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 [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	9,2*8	73,6	Repr. 2,95		2,95

Priemerná zastavaná plocha: $(73,6) / 1 = 73,60 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(73,6 * 2,95) / (73,6) = 2,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 73,6) = 1,2461$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$

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	11,00	0,70	7,70	22,99
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,50	13,00	38,80
3	Stropy	12,00	0,50	6,00	17,91
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	0,70	4,90	14,63
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	4,48
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
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	0,00	0,00	0,00
12	Vráta	2,00	0,20	0,40	1,19
13	Okná	4,00	0,00	0,00	0,00
14	Povrchy podláh	3,00	0,00	0,00	0,00
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00

16	Elektroinštalácia	7,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		33,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 33,50 / 100 = 0,3350$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [Eur/m^3]$$

$$VH = 56,33 \text{ Eur/m}^3 * 3,954 * 0,3350 * 1,2461 * 1,0119 * 0,939 *$$

0,95

$$VH = 83,9268 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Hospodárska budova-humno	1935	90	10	100	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$83,9268 \text{ Eur/m}^3 * 356,96 \text{ m}^3$	29 958,51
Technická hodnota	10,00 % z 29 958,51 Eur	2 995,85

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot: Plot predný

Plot oddeľuje pozemok z južnej strany od miestnej komunikácie. Plot, brána, bránička sú postavené na hranici pozemku. Plot je zhotovený z kovových rámov a výplne z kovových profilov. Boli postavené v roku 1968.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo	3,90m	170	5,64 Eur/m

	drevených			
	Spolu:			5,64 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vráтка:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 3,9 m
 Pohľadová plocha výplne: $3,9 \times 1,6 = 6,24 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot predný	1968	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(3,90\text{m} \times 5,64 \text{ Eur/m} + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ Eur/ks}) \times 3,954 \times 0,95$	1 503,41
Technická hodnota	5,00 % z 1 503,41 Eur	75,17

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

Vodovodná prípojka je vedená od prízemí rodinného domu cez dvor-pozemok p.č.577 do verejného vodovodu. Prípojka bola vybudovaná v 1968.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 4,5 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1968	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 0,95$	998,82
Technická hodnota	$5,00 \% \text{ z } 998,82 \text{ Eur}$	49,94

2.4.2 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je napojená na verejnú kanalizáciu obce v dĺžke 5,4m.

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: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,4 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 0,95$	575,66
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 575,66 \text{ Eur}$	391,45

2.4.3 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka je vedená na stĺp vedenia cez pozemok p.č.577. Užívanie je od roku 1968.

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.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95$ Eur/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 5,2 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1968	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$5,2 \text{ bm} * (12,95 \text{ Eur/bm} + 0 * 7,77 \text{ Eur/bm}) * 3,954 * 0,95$	252,95
Technická hodnota	5,00 % z 252,95 Eur	12,65

2.4.4 Vonkajšia úprava: Plynová prípojka

Plynová prípojka bola vybudovaná v roku 1968 v dĺžke 5,4m

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 5,4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1968	57	3	60	95,00	5,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5,4 bm * 14,11 Eur/bm * 3,954 * 0,95	286,21
Technická hodnota	5,00 % z 286,21 Eur	14,31

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom	191 874,94	72 586,29
Hospodárska budova- humno	29 958,51	2 995,85
Plot predný	1 503,41	75,17
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	998,82	49,94
Kanalizačná prípojka	575,66	391,45
Elektrická prípojka	252,95	12,65
Plynová prípojka	286,21	14,31
Celkom za Vonkajšie úpravy	2 113,64	468,35
Celkom:	225 450,50	76 125,66

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Rodinný dom sa nachádza v centre obce Važec pri potravinách a pošte

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa využíva pre bývanie

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Pozri LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient KPD bol stanovený na základe TOP-Reality.sk pre okres Liptovský Mikuláš, kde podobné objekty sú takéto:

1/ RD Partizánska Ľupča, zastavaná plocha 135 m², cena 43 900 €.

2/ RD Partizánska Ľupča, , cena 60 000 €.

3/ RD Východná, úžitková plocha 430 m², cena 79 990 €.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,000	7	7,00
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			180	138,25

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 138,25 / 180$	0,768
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 76\,125,66 \text{ Eur} * 0,768$	58 464,51 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19	zastavaná plocha a nádvorie	210,00	1/1	210,00
577	zastavaná plocha a nádvorie	223,00	1/1	223,00
Spolu výmera				433,00

Obec:

Važec

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25

K_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,40 * 1,30 * 1,25 * 1,00$	1,8428
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 1,8428$	6,12 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 19	$210,00 \text{ m}^2 * 6,12 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 285,20
parcely č. 577	$223,00 \text{ m}^2 * 6,12 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 364,76
Spolu		2 649,96

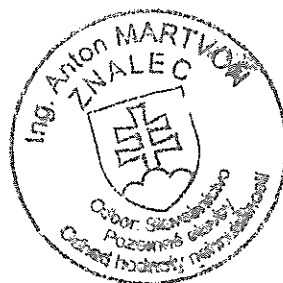
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom	55 746,27
Hospodárska budova- humno	2 300,81
Plot predný	57,73
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	38,35
Kanalizačná prípojka	300,63
Elektrická prípojka	9,72
Plynová prípojka	10,99
Spolu za Vonkajšie úpravy	359,69
Spolu stavby	58 464,51
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 19 (210 m ²)	1 285,20
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 577 (223 m ²)	1 364,76
Spolu pozemky (433,00 m²)	2 649,96
Všeobecná hodnota celkom	61 114,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	61 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťdesiatjedentisícsto Eur	
SKK	1 840 698,60

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 9.5.2025



Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka zo dňa 3.4.2025
- 2/ Výpis z listu vlastníctva č.877 zo dňa 5.5.2025
- 3/ Kópia katastrálnej mapy zo dňa 5.5.2025
- 4/ Pôdorys prízemí a podkrovia
- 5/ Fotodokumentácia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

09H 236 164

Ing. Anton Martvoň
Okružná 2057/12-22
026 01 Dolný Kubín

V Bratislave, dňa 03.04.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 877	Okres: Liptovský Mikuláš Obec: Važec Katastrálne územie: Važec	Okresný úrad – katastrálny odbor: Liptovský Mikuláš	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
19	Zastavaná plocha a nádvorie	210	
577	Zastavaná plocha a nádvorie	223	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
511	577	ROD.DOM	10

Vlastníkmi predmetu dražby v podiele 1/1 sú:

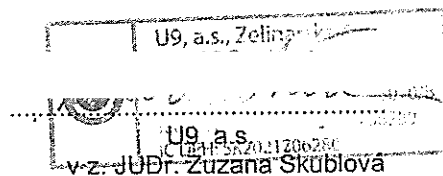
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Martin Banda r. a Renáta Bandová r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 24.04.2025 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 505 Liptovský Mikuláš
Obec : 511129 Vážec
Katastrálne územie : 867527 Vážec

Dátum vyhotovenia : 5.5.2025
Čas vyhotovenia : 9:39:04
Údaje platné k : 2.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 877

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
19	210	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
577	223	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
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
511	577	10	ROD.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 NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

1	Banda Martin r. , a Renáta Bandová r. , PSČ , Dátum narodenia: , Dátum narodenia , BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2184/2013 z 7.8.2013,		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva Bankou ako záložným veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, P-319/2019,		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

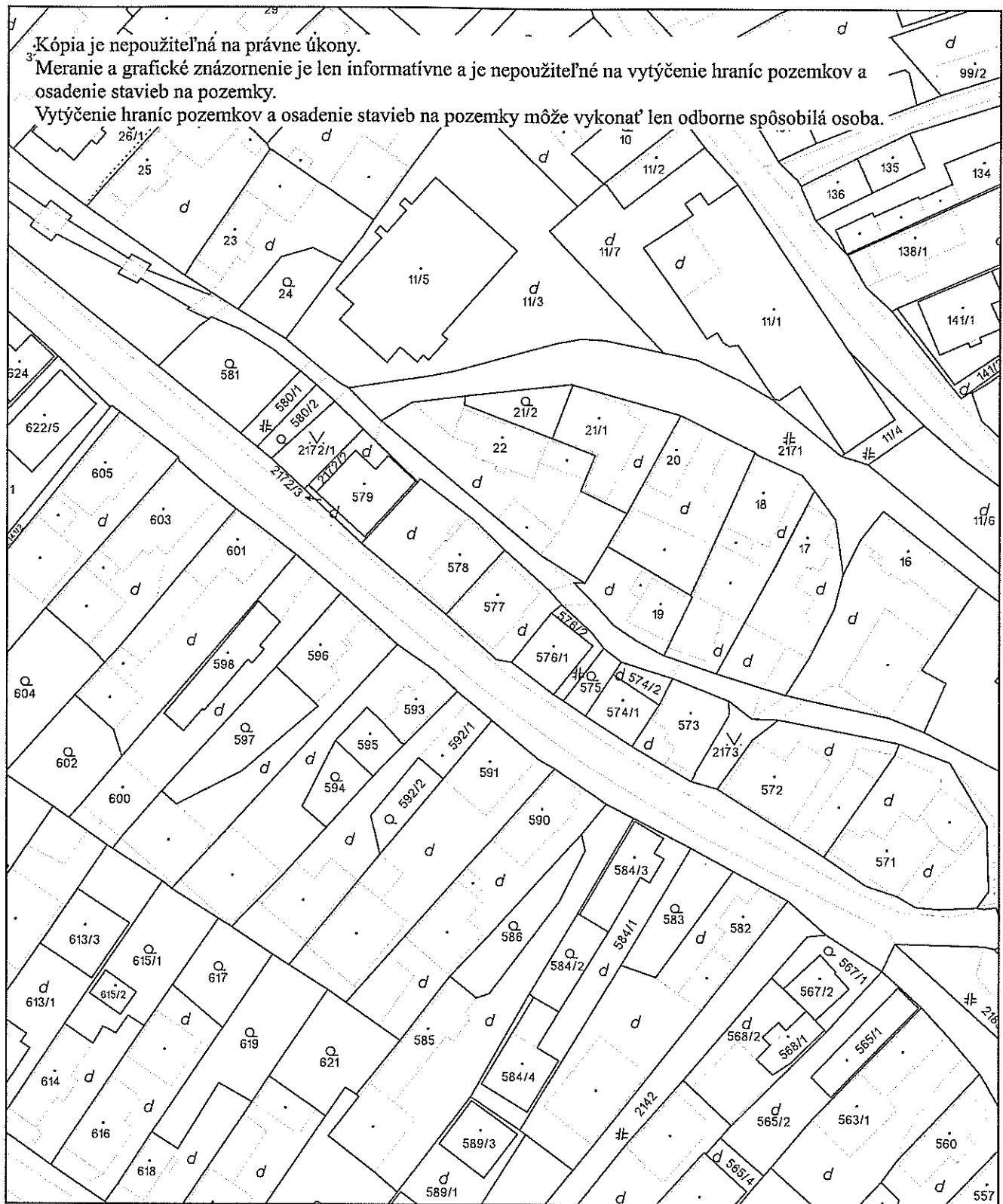
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech záložného veriteľa: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, SR na nehnuteľnosť - pozemok registra C KN parcelné číslo 577, zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m ² , pozemok registra C KN parcelné číslo 19, zastavané plochy a nádvoria o výmere 210 m ² , stavba so súpisným číslom 511 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 577, zastavané plochy a nádvoria o výmere 223 m ² v katastrálnom území Vážec v podiele 1/1 na základe zmluvy o zriadení záložného práva číslo: 5041784799 - V 2183/2013 zo dňa 7.8.2013,
Vlastník poradové číslo 1	VI.1 Banda Martin - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 90EX 167/2022, Mgr. Martin Kráľ, Dolný Kubín, Z-3759/2022,

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

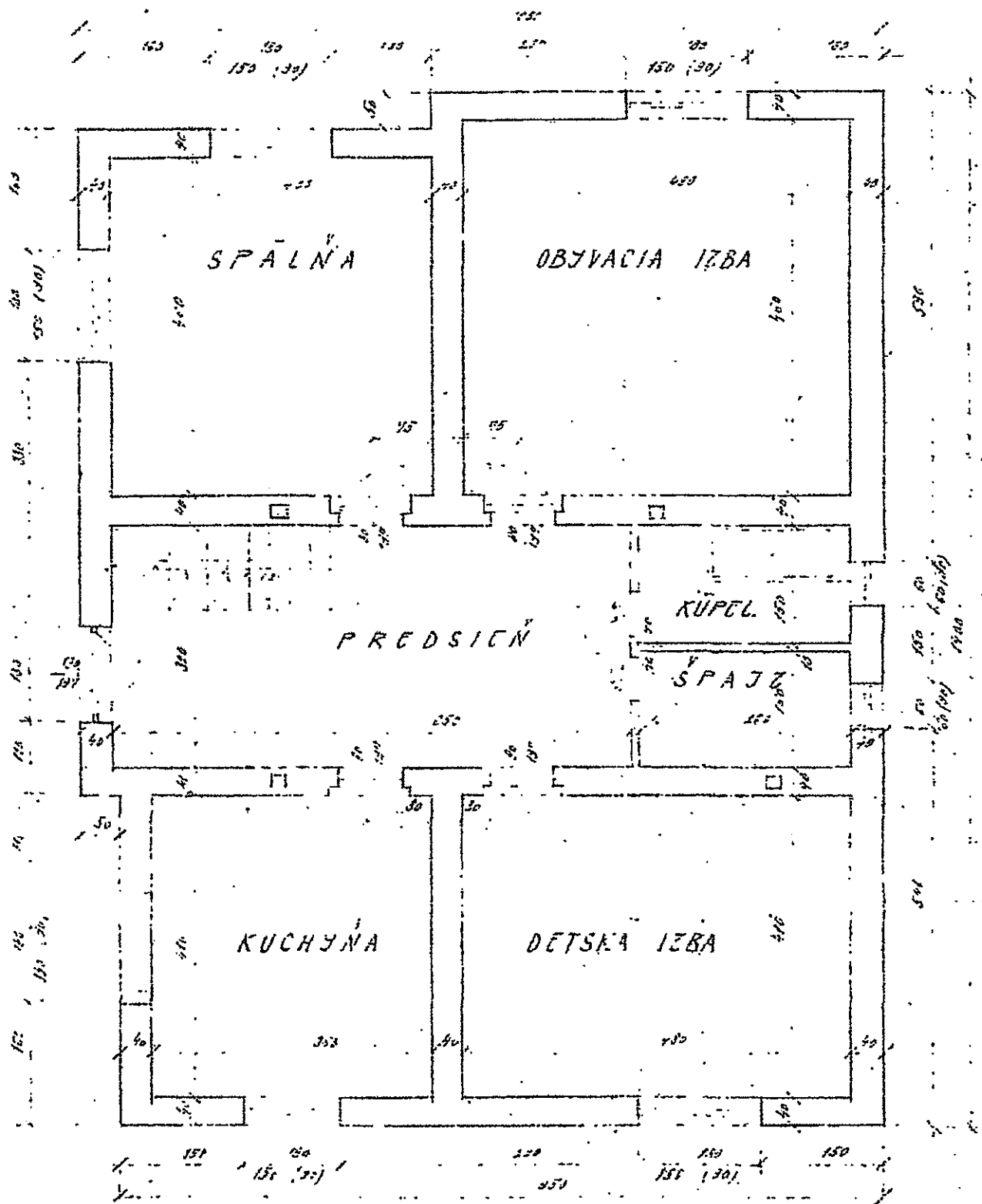
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Liptovský Mikuláš	Obec	Vážec	Katastrálne územie	Vážec
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 577					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 5. 5. 2025 10:04:45			Bez autorizácie			
Údaje platné k 2. 5. 2025 18:00:00						

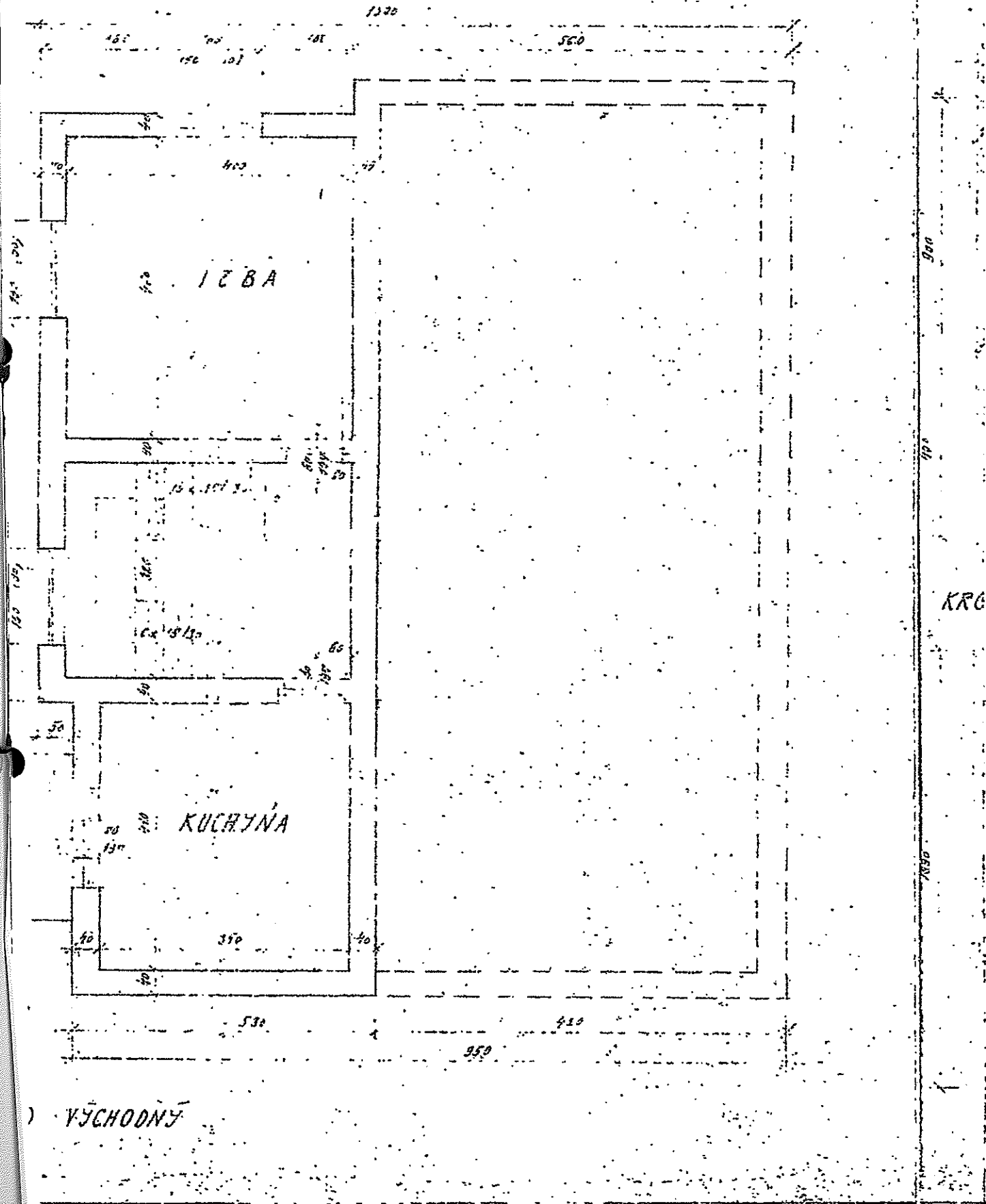
PŮDORJS PRÍZEMIA M = 1:50



POHLED JUŽNÝ

PODKROVÍE M= 1:50

2A





Vážec RD sč.511, plynová přípojka



RD Vážec pohľad čelný



Elektr. přípojka zemou, plynová rípojka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912214

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.28/2025

V Dolnom Kubíne, dňa 9.5.2025



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

