Znalec: Ing.Ján Fučila,Sídl.II.,1213/30
09301 Vranov nad Topľou
tel.:0905 542858, mail:fucilajan@gmail.com

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť,s.r.o.
Masarykova 21
040 01 Košice

Objednávka: PDS-006/20-2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2025

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č.472 na parcele číslo 507/4 a pozemkov na parc.č.507/1, 507/4, 508/1 a 509/2, katastrálne územie Svit,okr.Poprad,pre účely konkurzného konania

Počet listov posudku(z toho príloh): 32(z toho 11 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

Vo Vranove n/T dňa 11.12.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.472 na parc.č.507/4 a pozemkov na parc.č.507/1,507/4,508/1,509/2, kat.územie Svit, okr.Poprad

2.Účel posudku: konkurzné konanie

3. Dátum vyžiadania posudku: 23.10.2025

4. Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu oceňovaných nehnuteľnosti: 9.12.2025

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 9.12.2025

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom:

-kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia vo Svite, č.j.679/93-Ma zo dňa 11.1.1994

-projektová dokumentácia rodinného domu

6.2. Obstarané znalcom:

výpis z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č.330 zo dňa 10.12.2025

-kópia z katastrálnej mapy na parc.č.507/4, k.ú.Svit, okr.Poprad zo dňa 9.12.2025

-obhliadka nehnuteľnosti, zameranie a zistenie skutkového stavu rodinného domu s.č.472

-fotodokumentácia

7. Definície dôležitých pojmov:

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.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 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 ktorej je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Výnosová metóda (len pri pozemkoch schopných dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.
Metóda polohovej diferenciácie je založená na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

8. Ďalšie použité právne predpisy:
-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, v znení neskorších predpisov
-zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov
-vyhláška 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 č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
-STN 7340 55 - Výpočet obstavaného 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

9. Vlastnícke a evidenčné údaje:
-výpis z listu vlastníctva č.330, vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:

Parcely:
-parc.č.507/1 - záhrada o výmere 672 m^2
-parc.č.507/4 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 346 m^2
-parc.č.508/1 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 678 m^2
-parc.č.509/1 - záhrada o výmere 914 m^2

Stavby:
-rodinný dom s.č.472 na parc.č.507/4

Katastrálne územie: Svit

B. Vlastníci: Antal Roman r.Antal, MVDr.(31.10.1965) spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy: viď LV č.330 v prílohe posudku

10. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
-miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 9.12.2025
-zameranie nehnuteľnosti a fotodokumentácia vykonané dňa 9.12.2025

11. Osobitné požiadavky objednávateľa: nie sú

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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

VŠHS = TH * kPD [€],

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie výnosovej hodnoty na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

b) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Projektová dokumentácia bola poskytnutá, jednotlivé podlažia sú v súlade z predloženou dokumentáciou a tieto tvoria prílohu posudku.

Rodinný dom je zapísaný na LV č.330 na parc.č.507/4, k.ú.Svit, okr.Poprad

c) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Parcely:

-parc.č.507/1 - záhrada o výmere 672 m^2
-parc.č.507/4 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 346 m^2
-parc.č.508/1 - zastavaná plocha a nádvoria o výmere 678 m^2
-parc.č.509/1 - záhrada o výmere 914 m^2

Stavby:

-rodinný dom s.č.472 na parc.č.507/4

Katastrálne územie: Svit

d)Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky podložené: nie sú

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: rodinný dom s.č.472 na parc.č.507/4, k.ú.Svit

Popis stavby:

Rodinný dom s.č.472 sa nachádza v meste Svit, časť Podskalka, na parc.č.507/4, k.ú.Svit, okr.Poprad. Situovaný je v okrajovej časti mesta, v uličnej zástavbe, kde je možnosť napojenia na elektrické NN rozvody, verejný vodovod, kanalizáciu a plynovod. Dom bol daný do užívania na základe kolaudačného rozhodnutia č.697/93 zo dňa 11.1.1994, vydané Obvodným úradom ŽP vo Svite.
V roku 1997 bolo v rámci čiastočnej rekonštrukcie zrealizované zastrešenie priestoru pôvodnej terasy na úrovni 2.NP s vytvorením relaxačnej miestnosti, prevedená modernizácia kúpeľne vedľa spálne, vymenené podlahy na 1.NP a 2.NP, zariadenie kuchyne a zastrešenie terasy.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom obsahuje jednu bytovú jednotku s nasledovným dispozičným členením:

-1.PP - biliardová miestnosť s barom, 2x WC, kotolňa, práčovňa a 2x sklad
-1.NP - zádverie, vstupná hala so schodiskom, obytná hala s kozubom prepojená so zimnou záhradou, kuchyňa s jedálňou, kúpeľňa s WC, dvojgaráž a sklad
-2.NP - tri izby, šatník, dve kúpeľne, 5x balkón, relaxačný priestor s kozubom a hydromasažným bazénom a schodisko
-3.NP - dve izby s balkónom, dve kúpeľne s WC, šatník a schodisko

TECHNICKÝ POPIS PLANOVANÉHO VYHOTOVENIA:

Objekt je založený na betónových základových pásoch s izoláciou proti tlakovej vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú kombináciou oceľového skeletu a tehlového muriva o hrúbke 450 mm, deliace konštrukcie sú z tehál hr.100 mm. Stropné konštrukcie sú železobetónové prefabrikované, strecha pultová so zateplením a sadrokartónovým podhľadom na drevenom rošte. Strecha je jednoplašťová, strešná krytina a klampiarske konštrukcie sú z medeného plechu. Vonkajšie omietky sú na báze umelých hmôt v kombinácii s kamenným a dreveným obkladom. Vnútorné omietky sú vápenné štukové, schody sú železobetónové s kamenným obkladom, dvere drevené dyhované v drevených obložkách, vchodové dvere sú bezpečnostné drevené. Okná sú drevené vákuované (Europrofil), podlahy v obytných miestnostiach sú drevené plávajúce, v kúpeľniach, zadverí, vstupnej hale, kuchyni, práčovni a kotolni je keramická dlažba. Vykurovanie domu je ústredné teplovodné cez plynový kotol Buderus, ktorý je umiestnený v kotolni na 1.PP. Ohrev vody je cez elektrický zásobníkový ohrievač prepojený s kotlom ÚK, vykurovacie telesá sú oceľové panelové, elektroinštalácia svetelná a motorická, rozvod studenej a teplej je z centrálneho zdroja. Inštalácia plynu je na 1.PP a 1.NP, vnútorná kanalizácia je z plastového potrubia, batérie sú s ovladaním uzáveru sifónu, komínový odsávač pár, kuchynská linka na báze dreva so zabudovanou umývačkou riadu. Zdravotechnika je podrobne uvedená v tabuľkovej časti posudku. Rodinný dom je vybavený bleskozvodom, zabezpečovacím zariadením a rozvodom TV pod vnútornou omietkou. Objekt je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrické NN rozvody. Predmetom ohodnocovania nie je práčka a sušička prádla, televízor a manželská posteľ.
Životnosť rodinného domu stanovujem na 120 rokov.

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	1994	(9,65*4,70+1,25*1,0+2,20*2,05+3,20*2,55+3,75*3,20+1,60*3,30+2,05*3,30+1,50*3,75+3,75*4,65)*1,20	127,66	120/127,66=0,940
1. NP	1994	15,0*18,0	270	120/270=0,444
2. NP	1994	15,0*18,0-3,88*5,52	248,58	120/248,58=0,483
3. NP	1994	(4,50*3,20*2+1,30*3,20*2+3,80*6,30)*1,20	73,27	120/73,27=1,638

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP	3.NP
1	**Osadenie do terénu**				
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-	-
2	**Základy**				
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-	-
4	**Murivo**				
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice ,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	1290	1290
5	**Deliace konštrukcie**				
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160	160
6	**Vnútorné omietky**				
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400	400
7	**Stropy**				
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040	1040
8	**Krovy**				
	8.6 klincované a oceľové väzníky	-	440	-	-
10	**Krytiny strechy na krove**				
	10.1.a plechové z medi	-	2000	-	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**				
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové za-chytávače)	-	220	-	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**				
	13.1 z medeného plechu	-	45	45	45
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-	-	-
14	**Fasádne omietky**				
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	-	130	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	40	-	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	-	30	30
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	-	25	-	-
15	**Obklady fasád**				
	15.1.a obklady šindľom nad 2/3	-	190	190	-
	15.3.a obklady šindľom nad 1/3 do 1/2	-	-	90	-
	15.1.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 2/3	-	180	-	-
	15.2.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 1/2 do 2/3	-	110	-	-
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	-	45	-	-
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**				
	16.1 mramor, pieskovec	-	250	250	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-	-
17	**Dvere**				
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	530	530	530
18	**Okná**				
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690	690	690	690
19	**Okenné žalúzie**				
	19.3 kovové	-	300	300	300
21	**Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)**				
	- vyskytujúca sa položka	75	-	-	-
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**				

	22.1 veľkoplošné parkety (laminátové)	355	355	355	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**				
	23.2 keramické dlažby	150	150	150	150
24	**Ústredné vykurovanie**				
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**				
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-	-
	25.2 svetelná	155	-	155	155
27	**Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)**				
	- vyskytujúca sa položka	80	80	80	80
28	**Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)**				
	- vyskytujúca sa položka	-	135	135	135
29	**Bleskozvod**				
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-	-
30	**Rozvod vody**				
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	55	55	55
31	**Inštalácia plynu**				
	31.1 rozvod zemného plynu	35	-	-	-
	Spolu	**6455**	**10165**	**6555**	**6025**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**				
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	-	320	-	-
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**				
	33.2 plastové potrubie (7 ks)	10	20	20	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 práčovne**				
	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	-	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	30	-	-	-
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	-	90	-	-
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (10.1 bm)	234	675	-	-
37	**Vnútorné vybavenie**				
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	30	-	30	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	-	115	-
	37.5 umývadlo (6 ks)	10	10	20	20
	37.6 bidet (1 ks)	-	-	40	-
	37.9 samostatná sprcha (4 ks)	-	75	75	150
38	**Vodovodné batérie**				
	38.1 pákové nerezové so sprchou (4 ks)	-	-	70	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	-	30	60	-
	38.3 pákové nerezové (7 ks)	80	20	-	40

39	**Záchod**				
	39.3 splachovací bez umývadla (7 ks)	50	25	50	50
40	**Vnútorné obklady**				
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (4 ks)	-	80	80	160
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60	-	-	-
	40.4 vane (2 ks)	15	-	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (3 ks)	-	-	20	40
	40.6 WC min. do výšky 1 m (5 ks)	30	30	30	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-	-
41	**Balkón**				
	41.1 výmery nad 5 m^2 (6 ks)	-	-	480	240
	41.2 výmery do 5 m^2 (1 ks)	-	-	105	-
42	**Kozub**				
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	-	-	180	-
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-	-
43	**Sauna**				
	43.1 (1 ks)	-	-	460	-
44	**Vstavané skrine**				
	44.1 (20 ks)	-	-	280	420
45	**Elektrický rozvádzač**				
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240	-	-
	Spolu	**1189**	**2415**	**2130**	**1270**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [Eur/m^2]
1. PP	(6455 + 1189 * 0,940)/30,1260	251,37
1. NP	(10165 + 2415 * 0,444)/30,1260	373,01
2. NP	(6555 + 2130 * 0,483)/30,1260	251,74
3. NP	(6025 + 1270 * 1,638)/30,1260	269,05

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1994	31	89	120	25,83	74,17
1. NP	1994	31	89	120	25,83	74,17
2. NP	1994	31	89	120	25,83	74,17
3. NP	1994	31	89	120	25,83	74,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1994		
Východisková hodnota	251,37 Eur/m^2*127,66 m^2*4,014*1,00	128 808,84
Technická hodnota	74,17% z 128 808,84	95 537,52
1. NP z roku 1994		
Východisková hodnota	373,01 Eur/m^2*270,00 m^2*4,014*1,00	404 260,78
Technická hodnota	74,17% z 404 260,78	299 840,22
2. NP z roku 1994		

Východisková hodnota	251,74 Eur/m^2*248,58 m^2*4,014*1,00	251 186,20
Technická hodnota	74,17% z 251 186,20	186 304,80
3. NP z roku 1994		
Východisková hodnota	269,05 Eur/m^2*73,27 m^2*4,014*1,00	79 129,16
Technická hodnota	74,17% z 79 129,16	58 690,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	128 808,84	95 537,52
1. nadzemné podlažie	404 260,78	299 840,22
2. nadzemné podlažie	251 186,20	186 304,80
3. nadzemné podlažie	79 129,16	58 690,10
Spolu	**863 384,98**	**640 372,64**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	216,00m	700	23,24 Eur/m
2.	**Podmurovka:**			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	216,00m	1270	42,16 Eur/m
	Spolu:			**65,40 Eur/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpikov	475,20m^2	350	11,62 Eur/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 27,0+40,0+18,0+8,0+12,0+10,0+15,0+55,0+31,0 = 216,00 m

Pohľadová plocha výplne: 216,0*2,20 = 475,20 m^2

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plot	1995	30	30	60	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(216,00m * 65,40 Eur/m + 475,20m^2 * 11,62 Eur/m^2 + 1ks * 249,12 Eur/ks + 1ks * 129,12 Eur/ks) * 4,014 * 1,00	80 386,23
Technická hodnota	50,00 % z 80 386,23 Eur	40 193,12

2.2.2 Vonkajšia úprava: vodovodná prípojka

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.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 Eur/bm

Počet merných jednotiek: 5 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodovodná prípojka	1994	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5 bm * 59,75 Eur/bm * 4,014 * 1,00	1 199,18
Technická hodnota	38,00 % z 1 199,18 Eur	455,69

2.2.3 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta

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 Eur/m3 OP

Počet merných jednotiek: 1,20*1,20*2,20 = 3,17 m^3 OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1994	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	3,17 m^3 OP * 254,27 Eur/m3 OP * 4,014 * 1,00	3 235,43
Technická hodnota	38,00 % z 3 235,43 Eur	1 229,46

2.2.4 Vonkajšia úprava: kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2140/30,1260 = 71,03 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 6 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná prípojka	1994	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	6 bm * 71,03 Eur/bm * 4,014 * 1,00	1 710,69
Technická hodnota	38,00 % z 1 710,69 Eur	650,06

2.2.5 Vonkajšia úprava: elektrická prípojka

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.u) káblová prípojka zemná Cu 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 470/30,1260 = 15,60 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,36 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
elektrická prípojka	1994	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	10 bm * (15,6 Eur/bm + 0 * 9,36 Eur/bm) * 4,014 * 1,00	626,18
Technická hodnota	38,00 % z 626,18 Eur	237,95

2.2.6 Vonkajšia úprava: vonkajšie osvetlenie

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.a) káblová prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 293/30,1260 = 9,73 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 18,0+7,75 = 25,75 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie osvetlenie	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	25,75 bm * 9,73 Eur/bm * 4,014 * 1,00	1 005,70
Technická hodnota	46,00 % z 1 005,70 Eur	462,62

2.2.7 Vonkajšia úprava: záhradné svietidlá

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: 7.6. Vonkajšie osvetlenie
Položka: 7.6.i) svietidlo sadové
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 10080/30,1260 = 334,59 Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 4 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
záhradné svietidlá	1998	27	13	40	67,50	32,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4 Ks * 334,59 Eur/Ks * 4,014 * 1,00	5 372,18
Technická hodnota	32,50 % z 5 372,18 Eur	1 745,96

2.2.8 Vonkajšia úprava: plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 4 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
plynová prípojka	1994	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	4 bm * 14,11 Eur/bm * 4,014 * 1,00	226,55
Technická hodnota	38,00 % z 226,55 Eur	86,09

2.2.9 Vonkajšia úprava: spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým

Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 440/30,1260 = 14,61 Eur/m2 ZP

Počet merných jednotiek: 24,0*3,0+15,0*5,0+7,75*18,0+15,0*2,0 = 316,5 m^2 ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
spevnené plochy	1994	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	316,5 m^2 ZP * 14,61 Eur/m2 ZP * 4,014 * 1,00	18 561,00
Technická hodnota	22,50 % z 18 561,00 Eur	4 176,23

2.2.10 Vonkajšia úprava: oporný múr - zadný

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry

Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)

Bod: 9.6. Tehlové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1450/30,1260 = 48,13 Eur/m3 OP

Počet merných jednotiek: 40,0*1,20*0,25 = 12 m^3 OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
oporný múr - zadný	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	12 m^3 OP * 48,13 Eur/m3 OP * 4,014 * 1,00	2 318,33

Technická hodnota	46,00 % z 2 318,33 Eur	1 066,43

2.2.11 Vonkajšia úprava: vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 385/30,1260 = 12,78 Eur/bm stupňa

Počet merných jednotiek: 6*4,0 = 24 bm stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vonkajšie schody	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	24 bm stupňa * 12,78 Eur/bm stupňa * 4,014 * 1,00	1 231,17
Technická hodnota	46,00 % z 1 231,17 Eur	566,34

2.2.12 Vonkajšia úprava: anglické dvorce

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.9. Usadzovacie nádrže (JKSO 814 13)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2545/30,1260 = 84,48 Eur/m3 OP

Počet merných jednotiek: 5,20*0,5+1,50*2 = 5,6 m^3 OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
anglické dvorce	1994	31	49	80	38,75	61,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	5,6 m^3 OP * 84,48 Eur/m3 OP * 4,014 * 1,00	1 898,98
Technická hodnota	61,25 % z 1 898,98 Eur	1 163,13

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
rodinný dom s.č.472 na parc.č.507/4, k.ú.Svit	863 384,98	640 372,64
plot	80 386,23	40 193,12
Vonkajšie úpravy		

vodovodná prípojka	1 199,18	455,69
vodomerná šachta	3 235,43	1 229,46
kanalizačná prípojka	1 710,69	650,06
elektrická prípojka	626,18	237,95
vonkajšie osvetlenie	1 005,70	462,62
záhradné svietidlá	5 372,18	1 745,96
plynová prípojka	226,55	86,09
spevnené plochy	18 561,00	4 176,23
oporný múr - zadný	2 318,33	1 066,43
vonkajšie schody	1 231,17	566,34
anglické dvorce	1 898,98	1 163,13
Celkom:	**981 156,60**	**692 405,72**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

pohľad na ohodnocovanú nehnuteľnosť na parc.č.507/4, k.ú.Svit, okr.Poprad

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v meste Svit s počtom obyvateľov cca 7600. Mesto má dostatočne vybudovanú občiansku vybavenosť - materskú, základné a stredné školy, zdravotnícke zariadenie, sieť malých obchodných jednotiek, poštu a úrady. Nachádzajú sa tu aj významnejšie priemyselné firmy, stredné a malé podniky a drobní živnostníci, ktoré poskytujú pracovné príležitosti . V oblasti technickej vybavenosti má mesto vybudovaný vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrické a telekomunikačné rozvody. Mestom prechádza cestná sieť I.triedy a diaľnica, je tu autobusová a železničná stanica.

Nehnuteľnosť je začlenená do územného plánu mesta a z hľadiska situácie na trhu s nehnuteľnosťami je dopyt v porovnaní s ponukou vyššia.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom bol v čase obhliadky neobývaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by negatívne vplývali na využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb", vydanej ÚSI v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite a polohy osadenia rodinného domu voči štátnej ceste a diaľnici, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,4. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 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 vyšší	II.	0,800	13	10,40
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,400	8	3,20
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	0,800	6	4,80
6	**Typ nehnuteľnosti** veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,200	10	12,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý	I.	1,200	6	7,20
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia	II.	0,800	7	5,60
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,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	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,400	8	3,20
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,200	9	10,80
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	**Názor znalca** dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			**180**	**124,50**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 124,5/ 180	0,692
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 692 405,72 Eur * 0,692	**479 144,76 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavané plochy

Popis:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parc.č.507/1, 507/4, 508/1 a 509/2 v k.ú.Svit, okr.Poprad , ktoré sú zastavané rodinným domom s.č.472. Pozemky majú rovinatý terén s orientáciou na juhovýchod, pri ktorých sa nachádzajú rozvody el.siete, kanalizácie, vodovodu a plynovodu. Negatívne účinky okolia neboli zistené. Podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a metodiky ÚSI v Žiline, jednotková hodnota je pre mesto Svit vo výške 4,98 EUR/m^2. Všeobecná hodnota podľa miestneho zisťovania je v čase obhliadky vyššia a preto bola ako jednotková hodnota použitá 80 % z hodnoty mesta Vysoké Tatry.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
507/4	zastavaná plocha a nádvorie	346,00	1/1	346,00
508/1	zastavaná plocha a nádvorie	678,00	1/1	678,00
Spolu výmera				**1 024,00**

Obec: Svit

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 Eur/m^2 = 21,25 Eur/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách do 10 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00	5,1480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 21,25 Eur/m^2 * 5,1480	**109,40 Eur/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 507/4	346,00 m^2 * 109,40 Eur/m^2 * 1/1	37 852,40
parcela č. 508/1	678,00 m^2 * 109,40 Eur/m^2 * 1/1	74 173,20
Spolu		**112 025,60**

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: záhrada

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
507/1	záhrada	672,00	1/1	672,00
509/2	záhrada	914,00	1/1	914,00
Spolu výmera				**1 586,00**

Obec: Svit

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 Eur/m^2 = 21,25 Eur/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách do 10 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením,	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00	5,1480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 Eur/m^2 * 5,1480	**109,40 Eur/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 507/1	672,00 m^2 * 109,40 Eur/m^2 * 1/1	73 516,80
parcela č. 509/2	914,00 m^2 * 109,40 Eur/m^2 * 1/1	99 991,60
Spolu		**173 508,40**

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
rodinný dom s.č.472 na parc.č.507/4, k.ú.Svit		0,00	270,00	4

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
zastavané plochy	507/4	346,00
zastavané plochy	508/1	678,00
záhrada	507/1	672,00
záhrada	509/2	914,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č.472 a pozemkov parc.č.507/1, 507/4, 508/1 a 509/2, kat.územie Svit, okr.Poprad.
Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
rodinný dom s.č.472 na parc.č.507/4, k.ú.Svit	443 137,87
plot	27 813,64
Vonkajšie úpravy	
vodovodná prípojka	315,34
vodomerná šachta	850,79
kanalizačná prípojka	449,84
elektrická prípojka	164,66
vonkajšie osvetlenie	320,13
záhradné svietidlá	1 208,20
plynová prípojka	59,57
spevnené plochy	2 889,95
oporný múr - zadný	737,97
vonkajšie schody	391,91
anglické dvorce	804,89
Spolu stavby	**479 144,76**
Pozemky	
zastavané plochy - parc.č.507/4 (346 m^2)	37 852,40
zastavané plochy - parc.č.508/1 (678 m^2)	74 173,20
záhrada - parc.č.507/1 (672 m^2)	73 516,80
záhrada - parc.č.509/2 (914 m^2)	99 991,60
Spolu pozemky (2 610,00 m^2)	**285 534,00**
Všeobecná hodnota celkom	**764 678,76**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**765 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Sedemstošestdesiatpäťtisíc Eur	

Vo Vranove n/T, dňa 11.12.2025 Ing. Ján Fučila

IV. PRÍLOHY

-kolaudačné rozhodnutie vydané Obvodným úradom životného prostredia vo Svite, č.j.679/93-Ma zo dňa 11.1.1994
-pôdorysy jednotlivých podlaží rodinného domu s.č.472 na parc.č.507/4, k.ú.Svit
-výpis z katastra nehnuteľnosti, z listu vlastníctva č.330 zo dňa 10.12.2025
-kópia z katastrálnej mapy na parc.č.507/4, k.ú.Svit, okr.Poprad zo dňa 9.12.2025
-fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA