

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 12.09.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

168/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Varín, súp. č. 61, postavený na parcele č. 315, 316 vrátane príslušenstva a pozemkov,
podľa výpisu z LV č. 326 a 327, k.ú. Varín, okres Žilina, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 54 (25)
Počet vyhotovení: 5+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Rodinného domu v obci Varín, súp. č. 61, postavený na parcele č. 315, 316 vrátane príslušenstva
a pozemkov, podľa výpisu z LV č. 326 a 327, k.ú. Varín, okres Žilina, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 03.10.2025.

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

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 03.10.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby vydané obcou Varín z dňa 04.05.2017.
- Stavebné povolenie vydané okresným úradom v Žiline dňa 03.10.2001 pod č. 2001/02381/OÚ-OdŽP/Mt,
- Projektová dokumentácia rodinného domu projektu pre stavebné povolenie
- Ústne informácie získane pri miestnej obhliadke vlastníka, ktorý zodpovedá za pravdivosť poskytnutých informácií

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 03.10.2025
- Objednávka znaleckého posudku
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 315 v obci Varín, k.ú. Varín, okres Nové Zámky, z dňa 21.10.2025, vytvorená cez katastrálny portál.
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 326 a 327, k.ú. Varín, okres Nové Zámky, z dňa 21.10.2025, vytvorená cez katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/1004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č. 461/1009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky 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. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/1009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

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 2. štvrtrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená **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.
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb.
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **Obec Varín– okres Žilina ($k_M = 1,05$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **II. kvartál 2025 vo výške 3,975**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 326 v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 326

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
312	58	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
313	69	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
315	40	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
316	42	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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

Stavby

Súpisné	Na pozemku	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
---------	------------	-------------	--------------	----------------	-------------

číslo	p.č.			nehnuteľnosti	stavby
61	315 316	10	rodinný dom		1
1609	312	7	Garáž		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

2 Podhorský Jozef r. Podhorský a Petra Podhorská r. Zimenová, Antona Bernoláka 992/6B, Varín, PSČ 013 03, SR, Dátum narodenia: 24.01.1986, Dátum narodenia: 04.04.1987, BSM

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: V-8280/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 21.9.2021 - 453/2021

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

P - 303/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zapísaného pod č. V 5198/2022 záložného veriteľa: Československá obchodná banka, a.s., Žižková 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc. č. 312-zast.plocha a nádvorie o výmere 58 m2, CKN parc. č. 313-zast.plocha a nádvorie o výmere 69 m2, CKN parc. č. 315-zast.plocha a nádvorie o výmere 40 m2, CKN parc. č. 316-zast.plocha a nádvorie o výmere 42 m2 a stavby: rodinný dom č.s.61 na pozemkoch CKN parc. č. 315 a 316, garáž č.s.1609 na pozemku CKN parc. č. 312 - 155/2025,

ČASŤ C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 2**

Československá obchodná banka, a.s., Bratislava (IČO 36 854 140), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 088483/Zal/1 zo dňa 7.11.2008 pre nehnuteľnosti pozemky parc.č.827/1, 315 a stavbu rodinného domu s.č. 61 na parc.č. 315 v podiele 1/1, podľa V 7948/2008 zo dňa 19.2.2009 28/09.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 03.10.2025 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Podhorského. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 03.10.2025.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k rodinnému domu je z komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 3215/17, ktorý je vo vlastníctve subjektu Obec Varín, Námestie sv. Floriána 1, Varín, PSČ 013 03, SR.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bol poskytnutý znalecký posudok č. 147/2021 vypracovaný znalcom Ing. Marta Hoštáková, z ktorého príloh znalec použil prílohy stavebné povolenie, vek stavby, projektová dokumentácia. Znalec urobil zameranie nehnuteľnosti rodinného domu na mieste. Zameranie je tiež súčasťou príloh znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie a skutočnosti je možné konštatovať: že rodinný dom so súpisným číslom 61, postavený na parcele číslo 315 a 316, vrátane príslušenstva, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, je zapísaný na LV č. 326. Pozemky na parcele č. 312, 313, 315, 316 a 307/4 v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, sú zapísané na LV č. 326 a 327. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rodinný dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako rodinný dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 312 ako Záhrada o výmere 58 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 313 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 315 ako Záhrada o výmere 40 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 316 ako Záhrada o výmere 42 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 307/4 ako Záhrada o výmere 59 m² v spoluvlastníckom podiele 2/8, zapísaný na LV. č. 327, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina

Stavby

- Rodinný dom so súp. č. 61, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 315, 316 vrátane príslušenstva a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, v spoluvlastníckom podiele 1/1.
- Drobná stavba - garáž, bez súpisného čísla, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, postavený na pozemku reg. „C“ p.č. 312, v spoluvlastníckom podiele 1/1.

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

Také nie sú.

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Varín a uvedené pozemky spadajú pod oblasť plochy IBV a občianskeho vybavenia:

chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://www.varin.sk/download_file_f.php?id=1555054

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 61, parc. č. 315, v obci Varín, v k.ú. Varín, okres Žilina

POPIS STAVBY

- a) **Stavebnotechnický popis rodinného domu so súp. číslom 61, stojaci na parcele č. 315, 316 vrátane príslušenstva, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina.**

Popis nehnuteľnosti:

Rodinný dom je dvojpodlažný, s čiastočným podpivničením, v radovej zástavbe, postavený na rovinatom teréne, zastrešený šikmou strechou. Dom je situovaný v obci Varín, na ulici J. Martinčeka, v k.ú. Varín, okres Žilina. Pred domom je verejná komunikácia (ulička). V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod el. energie, plynu, vody, kanalizáciu.

Dispozičné riešenie:

1PP – v suteréne je jedna miestnosť – kotolňa. Prístup do suterénu je vnútornými schodmi z prízemia RD.

1NP – na prízemí je predsieň so schodmi do poschodia, izba, kuchyňa, komora, kúpeľňa a obývacia izba.

2NP – na 2. nadzemnom podlaží je chodba, 2x izba, kuchyňa, kúpeľňa s WC a balkón. Prístup do 2. NP je vnútornými schodmi z prízemia RD.

b) Konštrukčno - materiálové riešenie rodinného domu

Dom je založený na železobetónových základových pásoch. Murivo je z pálených tehál hr. 40 cm na betónových základoch s hydroizoláciou. Strop prízemí je železobetónový, na poschodí je strop trámový s rovným podhl'adom. Strecha je sedlová. Strešná krytina je z mäččeného PVC. Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov je na báze umelých látok so zateplením. Sokle má keramický obklad. Vnútorne povrchy stien tvoria vápennocementové omietky s maľbou. Schody do suterénu sú betónové, do poschodia (2. NP) majú povrch drevený. V kúpeľni je keramický obklad do výšky stropu. Za kuchynskou linkou na prízemí je keramický obklad. Podlahy v obytných izbách a kuchyni sú z veľkoplošných laminátových parkiet. V ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Okná sú plastové s izolačným dovojsklom opatrené interiérovými žalúziami. Vchodové dvere sú plastové, s presklením, interiérové dvere sú drevené plné alebo zasklené, osadené v ocelových zárubniach. Na poschodí dvere ani zárubne nie sú osadené. Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom a pákovou nástennou batériou, elektrickým sporákom s el. rúrou.

Vybavenie kúpeľne s WC na prízemí: Wc typu combi, keramické umývadlo s pákovou batériou, smaltovaná vaňa so sprchovou pákovou batériou.

Vybavenie kúpeľne s WC na poschodí: Sanita nebola osadená.

Vykurovanie domu je plynovým kotlom so zásobníkom na TUV. Odovzdanie tepla je radiátormi. Na 2NP neboli radiátory osadené. Elektroinštalácia pozostáva zo svetelných a zásuvkových obvodov. Rodinný dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, el. energie a plynu. Bližší popis konštrukcie a vybavenia je zrejmý z bodového ohodnotenia uvedeného v ďalšej časti posudku. Dom počas svojej životnosti bol primerane udržiavaný. Rodinný dom prešiel počas rokov prestavbami, hlavne v roku 2023 sa rekonštruovala kúpeľňa a omietky vo väčšej miere, ďalej klampiarske konštrukcie, výmena krovu a zateplenie krovu, elektroinštalácia a výmena podláh. Fasáda sa maľovala v roku 2004 a v tom istom roku sa menili okná. Kotel sa menil v roku 2015.

c) Vek stavby:

Na základe potvrdenia o veku stavby vydaného obcou Varín, bola stavba pôvodného rodinného domu povolená do užívania v roku 1976. Ku dňu ohodnotenia má teda dom **2025 - 1976 = 49 rokov**. Dom je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav rodinného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

Pri výpočte stanovujem životnosť objektu odborným odhadom a opotrebenie vzhľadom k nosnej konštrukcii objektu, údržbe a technickému stavu k dátumu obhliadky v zmysle metodiky USI Žilina lineárnou metódou.

d) Technický stav:

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby rodinného domu. Na rodinnom dome bola počas užívania vykonávaná potrebná nutná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

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	1976	1,2*(5,16*2,0)	12,38	120/12,38=9,693
1. NP	1976	12,80*5,60+2,80*0,40	72,8	120/72,8=1,648
2. NP	1976	12,80*5,60+2,80*0,40	72,8	120/72,8=1,648

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
15	Obklady fasád			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45	100	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	100	150,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20	100	20,0
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	4640		4640,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	100	50,0
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	480		480,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			

	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.6.b lepenkové natavovacie pásy	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	100	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.7 mäkké drevo s podstupnicami	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	100	55,0
	Spolu	6485		6485,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2 bm)	110	100	110,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	100	25,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	710		710,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	100	760,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
15	Obklady fasád			
	15.3.a obklady šindľom nad 1/3 do 1/2	180	100	180
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	40	192,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	100	55,0
	Spolu	4805		4382,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20	100	20,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šířky) (1.5 bm)	83	0	0,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	0,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120	100	120,0
	Spolu	578		220,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,975$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. PP	$(4640 + 480 * 9,693)/30,1260$	$(4640 + 480 * 9,693)/30,1260$	308,46	308,46
1. NP	$(6485 + 710 * 1,648)/30,1260$	$(6485 + 710 * 1,648)/30,1260$	254,10	254,10
2. NP	$(4805 + 578 * 1,648)/30,1260$	$(4382 + 220 * 1,648)/30,1260$	191,12	157,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	1,42	1976	150	49	0,46
2	Zvislé konštrukcie	19,99	1976	80	49	12,24

3	Stropy	16,55	1976	80	49	10,14
4	Zastrešenie bez krytiny	4,54	2023	70	2	0,13
5	Krytina strechy	4,50	2023	49	2	0,18
6	Klampiarske konštrukcie	0,75	2023	49	2	0,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,85	2023	50	2	0,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,98	2004	49	21	1,28
9	Vnútorné keramické obklady	1,50	2023	49	2	0,06
10	Schody	1,74	2023	80	2	0,04
11	Dvere	1,25	2023	50	2	0,05
12	Vráta	0,00	1976	0	0	0,00
13	Okná	8,57	2003	50	22	3,77
14	Povrchy podláh	8,04	2023	49	2	0,33
15	Vykurovanie	5,75	2015	50	10	1,15
16	Elektroinštalácia	6,69	2023	49	2	0,27
17	Bleskozvod	0,00	1976	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,49	2023	49	2	0,06
19	Vnútorná kanalizácia	0,42	2023	49	2	0,02
20	Vnútorný plynovod	0,05	2023	49	2	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,09	2015	20	10	0,05
22	Vybavenie kuchýň	1,58	2023	49	2	0,06
23	Hygienické zariadenia a WC	0,51	2023	49	2	0,02
24	Výtahy	0,00	1976	0	0	0,00
25	Ostatné	4,74	1976	50	49	4,65
	Opotrebenie					35,26%
	Technický stav					64,74%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1976		
Východisková hodnota	308,46 €/m ² *12,38 m ² *3,975*1,05	15 938,44
Technická hodnota	64,74% z 15 938,44	10 318,55
1. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	254,10 €/m ² *72,80 m ² *3,975*1,05	77 208,03
Technická hodnota	64,74% z 77 208,03	49 984,48
2. NP z roku 1976		
Východisková hodnota	191,12 €/m ² *72,80 m ² *3,975*1,05	58 071,62
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	157,49 €/m ² *72,80 m ² *3,975*1,05	47 853,18
Technická hodnota	64,74% z 47 853,18	30 980,15

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	15 938,44	15 938,44	10 318,55
1. nadzemné podlažie	77 208,03	77 208,03	49 984,48
2. nadzemné podlažie	58 071,62	47 853,18	30 980,15
Spolu	151 218,09	140 999,65	91 283,18

Dokončenosť stavby: $(140\,999,65\text{€} / 151\,218,09\text{€}) \cdot 100\% = 93,24\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Garáž súp. č. 1609 na parc. č. 312

POPIS STAVBY

Garáž – je vedľajšia stavba rodinného domu. V čase obhliadky nie je využívaná ako garáž (vráta boli zamurované a nahradené dverami). Využívaná je ako dielňa a sklad. Jedná sa o budovu nachádzajúcu sa oproti RD (cez cestu resp cez parcelu č. 307/5). Budova má čiastočný suterén a prízemie, pultovú strechu. Základy sú betónové, murivo suterénu betónové, prízemie murované, vonkajšia omietka brizolitová, vnútorná vápená, dvere dyhované, okná plastové. V budove je elektroinštalácia, prívod studenej vody, kanalizácia do verejnej siete. Vykurovanie je ústredné, plechové radiátory, zdroj tepla je kotol v rodinnom dome. V jednej miestnosti sa nachádzajú plynové gamatky.

Garáž bola postavená v r. 1950, v r. 2007 bol rekonštruovaný interiér a osadené nové okná, v r. 1984 fasádna omietka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1950	3,90*5,0	19,5	18/19,5=0,923
1. NP	1950	8,90*5,70	50,73	18/50,73=0,355

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.2 bez zvislej izolácie	205
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocelové	65
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

	Spolu	2905
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.3 lepené povlakové	375
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
	Spolu	6600

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.1.d lokálne vykurovanie naftové a stáložiarne kachle (1 ks)	210
	Spolu	240

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 3,975$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2905 + 0 * 0,923)/30,1260$	96,43
1. NP	$(6600 + 240 * 0,355)/30,1260$	221,91

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	11,57	1950	200	75	4,34
2	Zvislé konštrukcie	27,56	1950	200	75	10,34
3	Stropy	7,23	1950	200	75	2,71
4	Zastrešenie bez krytiny	6,83	1950	150	75	3,42
5	Krytina strechy	8,89	2015	80	10	1,11
6	Klmpiarske konštrukcie	1,25	2015	80	10	0,16
7	Úpravy vnútorných povrchov	3,02	2007	80	18	0,68
8	Úpravy vonkajších povrchov	6,01	1984	75	41	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2007	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1950	0	0	0,00
11	Dvere	10,12	1984	80	41	5,19
12	Vráta	0,00	1950	0	0	0,00
13	Okná	2,44	2007	80	18	0,55
14	Povrchy podláh	5,59	2007	80	18	1,26
15	Vykurovanie	5,07	2007	75	18	1,22
16	Elektroinštalácia	3,73	2007	75	18	0,90
17	Bleskozvod	0,00	1950	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,31	2007	75	18	0,07
19	Vnútorná kanalizácia	0,38	2007	75	18	0,09
20	Vnútorný plynovod	0,00	2007	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2007	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2007	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2007	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	2007	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	2007	0	0	0,00
Opotrebenie						35,33%
Technický stav						64,67%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1950		
Východisková hodnota	$96,43 \text{ €/m}^2 * 19,50 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,05$	7 848,26
Technická hodnota	$64,67\% \text{ z } 7 848,26$	5 075,47
1. NP z roku 1950		

Východisková hodnota	221,91 €/m ² *50,73 m ² *3,975*1,05	46 985,97
Technická hodnota	64,67% z 46 985,97	30 385,83

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 848,26	5 075,47
1. nadzemné podlažie	46 985,97	30 385,83
Spolu	54 834,23	35 461,30

2.2.2 Vodovodná prípojka**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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 19 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1984	41	19	60	68,33	31,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	19 bm * 41,49 €/bm * 3,975 * 1,05	3 290,21
Technická hodnota	31,67 % z 3 290,21 €	1 042,01

2.2.3 NN prípojka**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblova prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	5,78 €/bm
Počet merných jednotiek:	10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 3,975 * 1,05$	401,93
Technická hodnota	56,00 % z 401,93 €	225,08

2.2.4 Kanalizačná prípojka**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 €/bm
Počet merných jednotiek:	18 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2007	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,05$	2 132,12
Technická hodnota	64,00 % z 2 132,12 €	1 364,56

2.2.5 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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,975 * 1,05$	294,46
Technická hodnota	50,00 % z 294,46 €	147,23

2.2.6 Chodník pred RD**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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,0 * 0,5 = 5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodník pred RD	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 m ² ZP * 18,92 €/m ² ZP * 3,975 * 1,05	394,84
Technická hodnota	56,00 % z 394,84 €	221,11

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

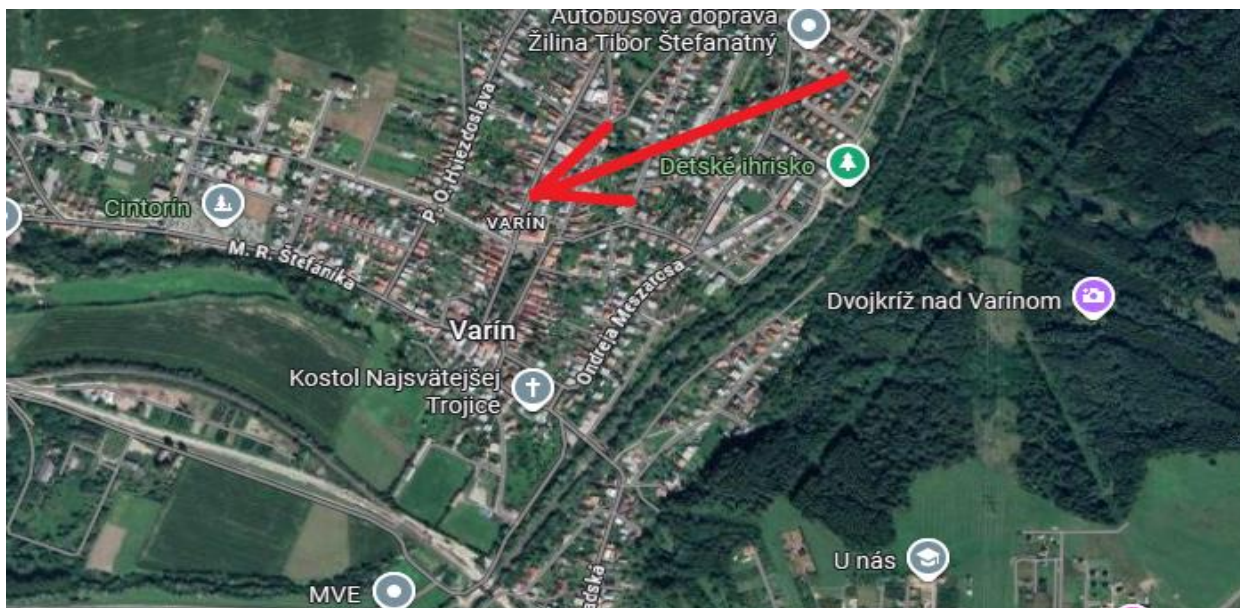
Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 61, parc. č. 315, v obci Varín, v k.ú. Varín, okres Žilina	140 999,65	91 283,18
Garáž súp. č. 1609 na parc. č. 312	54 834,23	35 461,30
Vodovodná prípojka	3 290,21	1 042,01
NN prípojka	401,93	225,08
Kanalizačná prípojka	2 132,12	1 364,56
Plynová prípojka	294,46	147,23
Chodník pred RD	394,84	221,11
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 513,56	2 999,99
Celkom:	202 347,44	129 744,47

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť rodinného domu sa nachádza v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, na parcele číslo 315, 316. Orientácia obytných miestností rodinného domu je juhozápad. Varín je obec s 3870 obyvateľmi (podľa sčítania z 31.12. 2024).



Rodinný dom so súpisným číslom 61 sa nachádza v centre obce, kde sú umiestnené potravinová predajňa, predajňa nepotravinárskeho tovaru, drogeria, pošta, reštaurácie a pohostinstvá, lekáreň, všeobecný lekár. Obec má vlastnú železničnú stanicu ale v obci je možné využiť autobusové spoje smerujúce do okresného mesta Žilina či Martina v opačnom smere. Najbližšia zastávka (Varín, OcÚ Farská ul.) je vzdialená cca 200m.



Vybavenosť lokality rodinného domu infraštruktúrou je dobrá, nachádzajú sa tu rozvody vodovodnej, elektrickej siete, plynu a kanalizácie na ktoré je rodinný dom napojený.

Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za apríl 2025 je nezamestnanosť v okrese Žilina na úrovni 2,76%.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky bol rodinný dom obývaný. Rodinný dom je určený na rodinné bývanie. Iné ako skutočné a určené využitie so zohľadnením limitov podľa územného rozhodnutia neuvažujeme.

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

Na liste vlastníctva číslo 326 v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

P - 303/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zapísaného pod č. V 5198/2022 záložného veriteľa: Československá obchodná banka, a.s., Žižková 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc. č. 312-zast.plocha a nádvorie o výmere 58 m², CKN parc. č. 313-zast.plocha a nádvorie o výmere 69 m², CKN parc. č. 315-zast.plocha a nádvorie o výmere 40 m², CKN parc. č. 316-zast.plocha a nádvorie o výmere 42 m² a stavby: rodinný dom č.s.61 na pozemkoch CKN parc. č. 315 a 316, garáž č.s.1609 na pozemku CKN parc. č. 312 - 155/2025,

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 2

Československá obchodná banka, a.s., Bratislava (IČO 36 854 140), zriaďuje záložné právo na zabezpečenie pohľadávky, podľa Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 088483/Zal/1 zo dňa 7.11.2008 pre nehnuteľnosti pozemky parc.č.827/1, 315 a stavbu rodinného domu s.č. 61 na parc.č. 315 v podiele 1/1, podľa V 7948/2008 zo dňa 19.2.2009 28/09.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciácie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, v zastavanom území v zástavbe rodinných domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD} I	Váha v _I	Výsledok k _{PD} I*v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,650	13	8,45
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,300	30	39,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,650	8	5,20
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,950	7	13,65
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,300	6	7,80
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,358	10	3,58
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,950	9	17,55
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,300	6	7,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,300	5	6,50
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				

10	Konfigurácia terénu	I.	1,950	6	11,70
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,300	7	9,10
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,650	7	4,55
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,650	10	6,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,650	8	5,20
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,300	9	11,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,650	8	5,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,065	7	0,46
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,065	4	0,26
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,358	20	7,16
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	171,36

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 171,36 / 180$	0,952
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 129\,744,47 \text{ €} * 0,952$	123 516,74 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/1009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD}$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);
kV - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);
kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);
kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);
kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),
kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),
kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 326

POPIS

Podľa LV č. 326 a 327

V zmysle zadovaných listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 312 ako Záhrada o výmere 58 m² spôsob využívania pozemku 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 313 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m² spôsob využívania pozemku 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 315 ako Záhrada o výmere 40 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 316 ako Záhrada o výmere 42 m² spôsob využívania pozemku 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 326, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina
- Pozemok reg. „C“ p.č. 307/4 ako Záhrada o výmere 59 m² spôsob využívania pozemku 19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor v spoluvlastníckom podiele 2/8, zapísaný na LV. č. 327, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcelách č. 312, 313, 315, 316 a 307/4, v obci Varín, k.ú. Varín, okres Žilina, zapísané na LV č. 326 a 327. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, kanalizáciu a plyn. Prístup k rodinnému domu je z komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 3215/17, ktorý je vo vlastníctve subjektu Obec Varín, Námestie sv. Floriána 1, Varín, PSČ 013 03, SR.

Obec má vlastnú železničnú stanicu. V obci je možné využiť aj autobusové spoje smerujúce do Žiliny a v opačnom smere do Martina.

Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 80% z východiskovej hodnoty okresného mesta Žilina, ako okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z tohto krajského mesta na bývanie i na rekreačné účely pre dobrú dostupnosť.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Žilina je 26,56 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že rodinný dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Ako redukujúci faktor majúci vplyv na hodnotu pozemku nebol použitý žiaden.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
312	zastavaná plocha a nádvorie	58,00	1/1	58,00
313	zastavaná plocha a nádvorie	69,00	1/1	69,00
315	zastavaná plocha a nádvorie	40,00	1/1	40,00
316	zastavaná plocha a nádvorie	42,00	1/1	42,00
Spolu výmera				209,00

Obec:

Varín

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

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	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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,9754
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 4,9754$	105,73 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 312	$58,00 \text{ m}^2 * 105,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 132,34
parc. č. 313	$69,00 \text{ m}^2 * 105,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 295,37
parc. č. 315	$40,00 \text{ m}^2 * 105,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 229,20
parc. č. 316	$42,00 \text{ m}^2 * 105,73 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 440,66
Spolu		22 097,57

3.2.1.2 LV č. 327

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
307/4	zastavaná plocha a nádvorie	59,00	2/8	14,75

Obec:

Varín

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 21,25 \text{ €/m}^2$

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	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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	4,9754
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 4,9754$	105,73 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 2/8 * 6\,238,07 \text{ €}$	1 559,52 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 307/4	$59,00 \text{ m}^2 * 105,73 \text{ €/m}^2 * 2/8$	1 559,52
Spolu		1 559,52

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Rodinného domu v obci Varín, súp. č. 61, postavený na parcele č. 315, 316 vrátane príslušenstva a pozemkov reg. „C“ parc. č. 827/1, 315, podľa výpisu z LV č. 326, k.ú. Varín, okres Žilina, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom súp. č. 61, parc. č. 315, v obci Varín, v k.ú. Varín, okres Žilina	86 901,59	1/1	86 901,59
Garáž súp. č. 1609 na parc. č. 312	33 759,16	1/1	33 759,16
Vodovodná prípojka	991,99	1/1	991,99
NN prípojka	214,28	1/1	214,28
Kanalizačná prípojka	1 299,06	1/1	1 299,06
Plynová prípojka	140,16	1/1	140,16
Chodník pred RD	210,50	1/1	210,50
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 855,99		2 855,99
Spolu stavby			123 516,74
Pozemky			
LV č. 326 - parc. č. 312 (58 m ²)	6 132,34	1/1	6 132,34
LV č. 326 - parc. č. 313 (69 m ²)	7 295,37	1/1	7 295,37
LV č. 326 - parc. č. 315 (40 m ²)	4 229,20	1/1	4 229,20
LV č. 326 - parc. č. 316 (42 m ²)	4 440,66	1/1	4 440,66
LV č. 327 - parc. č. 307/4 (14,75 m ²)	6 238,07	2/8	1 559,52
Spolu pozemky (223,75 m²)			23 657,09
Všeobecná hodnota celkom			147 173,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			147 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťsedemtisíc Eur			

V Bratislave, dňa 21.10.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 326 a 327, k.ú. Varín, okres Nové Zámky, z dňa 21.10.2025, vytvorená cez katastrálny portál.	A4	4
2.	Kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 315 v obci Varín, k.ú. Varín, okres Nové Zámky, z dňa 21.10.2025, vytvorená cez katastrálny portál.	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku z dňa 12.09.2025	A4	3
4.	Potvrdenie o veku stavby vydané obcou Varín z dňa 04.05.2017	A4	1
5.	Stavebné povolenie vydané okresným úradom v Žiline dňa 03.10.2001 pod č. 2001/02381/OÚ-OdŽP/Mt.	A4	4
6.	Projektová dokumentácia rodinného domu projektu pre stavebné povolenie	A4	6
7.	Fotodokumentácia z obhliadky nehnuteľnosti rodinného domu s.č. 61	A4	4
8.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	4
	Spolu		25

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 168/2025

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

Ing. Juraj Gaľa
znalec