

Znalec: Ing. Martin Haas, Veľká Čausa 189, 971 01 Veľká Čausa
Znalec v odbore stavebníctvo a odvetviach Statika stavieb
a Odhad hodnoty nehnuteľností
Evidenčné číslo znalca 915866, tel. 0908 991 369

Zadávatel': DK špeciálny správca k.s., Moldavská cesta 3110/10B, 040 11 Košice
IČO: 57 064 555

Číslo spisu (objednávky): OZP/2026/030

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo znaleckého úkonu: 2026/030

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavby rodinného domu súp. č. 119 na pozemku registra CKN parc. č. 1114/3 a jeho príslušenstva a pozemky CKN parc. č. 1113/13, 1113/14, 1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4 a EKN parc. č. 1117, k. ú. Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, evidovaných na LV č. 391, pre účely speňaženia v rámci konkurzného konania, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

Počet listov (z toho príloh): 52 (24)

Počet vyhotovení: 3 + 1 x archív + 1 x CD

V Prievidzi, dňa 14.05.2026

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky znaleckého posudku zn. 32K/1/2026, zo dňa 23.04.2026 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavby rodinného domu súp. č. 119 na pozemku registra CKN parc. č. 1114/3 a jeho príslušenstva a pozemky CKN parc. č. 1113/13, 1113/14, 1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4 a EKN parc. č. 1117, k. ú. Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, evidovaných na LV č. 391, pre účely speňaženia v rámci konkurzného konania, podľa vyhlášky MS č. 492/2004 Z. z. v pl. znení.

2. Účel znaleckého posudku: Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku pre účely speňaženia v rámci konkurzného konania.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 29.04.2026 - dátum obhliadky nehnuteľnosti

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.05.2026 - dátum dodania posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku, zn. 32K/1/2026, zo dňa 23.04.2026
- Rozhodnutie - povolenie na užívanie stavby, Okresný úrad, Odbor životného prostredia odd. stavebného poriadku Liptovský Mikuláš, zo dňa 18.11.2002, právoplatnosť nadobudná dňa 20.11.2002
- Čiastková projektová dokumentácia

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 391, k. ú. Vyšná Boca, zo dňa 06.05.2026, získaný cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Vyšná Boca, zo dňa 06.05.2026, získaná cez katastrálny portál
- Obhliadka hodnotenej nehnuteľnosti- vykonaná dňa 29.04.2026
- Kontrolné zameranie skutkového stavu rodinného domu, zo dňa 29.04.2026
- Fotodokumentácia rodinného domu a pozemkov, vyhotovené dňa 29.04.2026
- Internetové portály www.nbs.sk; www.upsvar.sk, staremapy.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 2025. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní

vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom ani pozemky neboli sprístupnené za účelom obhliadky, objekt rodinného domu je v štádiu rekonštrukcie, na nehnuteľnostiach viaznu t'archy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

Všeobecná hodnota sa preto stanoví u stavieb metódou polohovej diferenciacie, a to výpočtom východiskovej hodnoty, jej úpravou o opotrebenie na technickú hodnotu s následnou úpravou metódou polohovej diferenciacie a u pozemkov metódou polohovej diferenciacie, a to určením jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku, jej úpravou jednotlivými zložkami koeficientu polohovej diferenciacie a vynásobením výmerou pozemku. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov ÚSI Žilina, v súlade s metodikou ÚSI Žilina vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z listu vlastníctva č. 391, k. ú. Vyšná Boca

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

- parc. č. 1113/13 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 986 m²
- parc. č. 1113/14 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 72 m²
- parc. č. 1114/1 - trvalý trávnatý porast, o výmere 168 m²
- parc. č. 1114/2 - trvalý trávnatý porast, o výmere 987 m²
- parc. č. 1114/3 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 163 m²
- parc. č. 1114/4 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 33 m²

Parcely registra "E"

- parc. č. 1117 - trvalý trávnatý porast, o výmere 899 m²

Stavby

rodinný dom- súp. č. 119, na pozemku parc. č. 1114/3

B. Vlastník:

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Hošťák Pavel r. Hošťák, Mgr. a Martina Hošťáková r. Kiseláková, Mgr., Fialkové údolie 2081/39, Bratislava - Staré Mesto, PSČ 811 01, SR, Dátum narodenia: 19.03.1965, Dátum narodenia: 08.05.1969, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 4257/2015 - vklad povolený dňa 30.09.2015 - pvz 198/15; Zmluva o odplatnom prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti V-1654/2017 vklad povolený dňa 8.6.2017; Kúpna zmluva V-4081/2020 vklad povolený dňa 30.10.2020;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

Por. č. 1 Pavel Hošťák PhDr. - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 304/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-270/2025	-
Vl. Hošťák Pavel - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 304/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-271/2025,	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 362/25, JUDr. Libor Samec Bratislava, P-272/2025,	-
Vl. Hošťák Pavel - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 367/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-273/2025,	-
Por. č. 1 Pavel Hošťák, Martina Hošťáková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 362/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-274/2025	-
Por. č. 1 Pavel Hošťák - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 367/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-275/2025	-
Na majetok dlžníka je vyhlásený konkurz, Okresným súdom Nitra, sp. zn. 32K/1/2026. Nehnuteľnosti zapísané do súpisu konkurznej podstaty. Navhovateľ: DK špeciálny správca k.s., Bazová 6A, Bratislava - Ružinov, P-87/2026, pvz-31/26;	-

C. Ďarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na CKN p.č.1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4, EKN p.č. 1117, stavbu s.č.119 na p.č. 1114/3 v prospech záložného veriteľa: BKS Bank AG (IČO: FN 91810s), organizačná zložka: BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR (IČO: 36869856) na základe záložnej zmluvy č. 02218/RZPNM1/8420 - V-770/2018 vklad povolený 10.4.2018;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemok registra CKN p.č.1113/13, 1113/14, 1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4, pozemok registra EKN p.č. 1117, stavba Rdínný dom so s.č.119 na p.č. 1114/3, v prospech záložného veriteľa: BKS Bank AG, St.Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Rakúska republika, konajúca prostredníctvom jej organizačnej zložky: BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, v podiele 1/1, na základe zmluvy o zriadení záložného práv č.518/ZPNM1/8420 - V-4247/2024 vklad povolený 4.12.2024;
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 Pavel Hošťák - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 146EX 304/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, Z-2768/2025
Vlastník poradové číslo 1	Vl. Hošťák Pavel - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 146EX 367/25, JUDr. Libor Samec Bratislava, Z-3275/2025,
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 Pavel Hošťák a Martina Hošťáková - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 146EX 362/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, Z-3444/2025
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech úpadcu CONCORDE spol. s r.o. sídlo : Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, ICO 31350623, k nehnuteľnostiam na liste vlastníctva č.391 Vyšná Boca - stavba - rodinný dom so s.č.119 na pozemku registra CKN p.č.1114/3, pozemok registra CKN p.č.1113/13, 1113/14, 1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4, pozemok registra EKN p.č.1117, v podiele 1/1 BSM, na základe uznesenia č.k.20C/19/2026-67 - Z-724/2026 - pvz 33/26;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.04.2026 za účasti objednávateľa a znalca. Znalec prezrel oceňované nehnuteľnosti a uskutočnil merania potrebné pre ocenenie, vyhotovil potrebnú fotodokumentáciu.

d) Technická dokumentácia:

Stavba rodinného domu súp. č. 119, postavená na pozemku CKN parc. č. 1114/3, je svojím stavebno-technickým vyhotovením realizovaná ako stavba určená na trvalé bývanie – rodinný dom. Dispozičné riešenie, konštrukčné usporiadanie a technické vybavenie objektu zodpovedajú charakteru rodinného domu, pričom iné funkčné využitie stavby sa nepredpokladá.

Drobná stavba – záhradný prístrešok bez súpisného čísla, postavená na pozemku CKN parc. č. 1114/4, je stavebno-technicky realizovaná ako samostatne stojaci objekt doplnkového charakteru. V čase ohodnotenia je stavba využívaná ako príslušenstvo k rodinnému domu, a to na skladové účely, prestrešené parkovanie motorového vozidla a oddychové využitie.

Zadávateľom bola poskytnutá čiastková projektová dokumentácia a povolenie na užívanie stavby. Geometrický plán nebol pri ohodnotení predložený.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne rozdiely.

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

Stavby:

Rodinný dom súp. č. 119, na pozemku parc. č. 1114/3

Záhradný prístrešok na pozemku parc. č.1114/4

Ploty:

Oplotenie od ulice

Oplotenie bočné a zadné

Vonkajšie úpravy:

Prípojka NN

Prípojka vody

Prípojka kanalizácie

Spevnené plochy

Vonkajšie schody

Pozemky:

Parcely registra "C"

- parc. č. 1113/13 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 986 m²

- parc. č. 1113/14 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 72 m²

- parc. č. 1114/1 - trvalý trávnatý porast, o výmere 168 m²

- parc. č. 1114/2 - trvalý trávnatý porast, o výmere 987 m²

- parc. č. 1114/3 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 163 m²

- parc. č. 1114/4 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 33 m²

Parcely registra "E"

- parc. č. 1117 - trvalý trávnatý porast, o výmere 899 m²

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

nie sú

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

Územný plán obce Vyšná Boca bol schválený Uznesením obecného zastupiteľstva vo Vyšnej Boci, číslo 8/2010 zo dňa 1.7.2010

https://www.vysnaboca.sk/modules/file_storage/download.php?file=1129f611%7C33&inline=1

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD súp. č. 119, p.č. 1114/3, k.ú. Vyšná Boca

POPIS STAVBY

Stavebno-technický popis rodinného domu:

Rodinný dom súp. č. 119, na CKN parc. č. 1114/ nachádzajúci sa v k. ú. Vyšná Boca, v okrajovej časti obce Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš. Prístup k rodinnému domu je z miestnej komunikácie.

Objekt je klasifikovaný ako samostatne stojaci rodinný dom bez podpivničenja, má jedno nadzemné podlažie a dve podkrovia. Dom je zastrešený valbovou strechou a je situovaný hlavnými obytnými priestormi na južnú stranu.

Do užívania bol daný do užívania v roku 2002. V roku 2015 prešiel rozsiahlou rekonštrukciou.

Predpokladaná životnosť rodinného domu vzhľadom ku konštrukcii a použitým materiálom je odhadnutá na 100 rokov.

Objekt je založený na betónových základových pásoch do hĺbky 1 m s izoláciou, nosné steny murované z tehál POROTHERM 400-500 mm, deliace priečky tehlové. Obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepl'ovacím systémom a obložené kamenným obkladom alebo drevom, vnútorné omietky vápenné hladké. Stropné konštrukcie nad 1.NP keramické s rovným pohľadom, v podkroviach drevené s viditeľnými trámami. Objekt je zastrešený zložitým krovom s krytinou z plastových šindľov (výmena v r. 2025), klampiarske konštrukcie medený plech, bleskozvod. Schodisko 1.NP monolitické žb. s povrchom nástupníc z tvrdého dreva, ostatné schody drevené z tvrdého dreva bez podstupníc. Okná drevené s izolačným trojsklom s vonkajšími drevenými okenicami, interiérové dreve drevené s drevenými obložkovými zárubňami. Podlahy obytných miestnostiach plávajúce, ostatné keramické dlažby, v garáži liata epoxidová podlaha. Vykurovanie centrálné elektrickým kotlom, ohrev teplej vody zásobníkovým ohrievačom. Elektroinštalácia svetelná aj motorická, rozvod teplej a studenej vody v pozinku, kanalizácia PVC potrubie do verejnej siete, zdroj vykurovania podlahové kúrenie aj teplovodné vykurovacie telesá panelové. Dom je vybavený zabezpečovacím a kamerovým systémom.

1.NP: v obývacej izbe sa nachádza krb s obojstrannou vyhrievacou vložkou s rozvodmi teplého vzduchu.

Vybavenie: kuchyňa - sklokeramická varná doska, samostatná vstavaná elektrická rúra, digestor, vstavaná umývačka, vstavaná mraznička s chladničkou, granitový drez s pákovou batériou s ovládaním sifónu a odkvapkávačom, kuch. linka dĺžky 8 m na báze prírodného dreva, obklad pod linkou.

WC - WC geberit, keramické umývadlo s pákovou batériou, WC geberit, keramický obklad.

1.Podkrovné podlažie:

Kúpeľňa - vaňa s pákovou batériou so sprchou, keramické umývadlo s pákovou batériou, WC geberit, bidet, keramický obklad.

2 x kúpeľňa - samostatná sprcha s batériou so sprchou, keramické umývadlo s pákovou batériou, WC geberit, keramický obklad.

Súčasťou tohto podlažia je aj loggia, ktorej výmery sa nezapočítavajú do podlahovej plochy RD (podlaha keramická dlažba).

2.Podkrovné podlažie: obytné podkrovie tvoriace 1 miestnosť.

Dispozičné riešenie rodinného domu:

viď prílohy pôdorysov

Rodinný dom bol v čase obhliadky vybavený a využívaný na rodinné bývanie. Objekt je napojený na inžinierske siete – rozvod vody, elektrickej energie, verejnú kanalizáciu a je vybavený prípojkou internetu. Nachádza sa v zastavanom území obce Vyšná Boca, s dobrou dopravnou dostupnosťou do okresného mesta. Lokalita je charakteristická zvýšeným dopytom po kúpe nehnuteľností obdobného typu, najmä vzhľadom na atraktívne prírodné prostredie a blízkosť významných rekreačných a turistických lokalít. Celkovo je možné rodinný dom hodnotiť ako nadštandardný objekt so zvýšeným štandardom stavebno-technického vyhotovenia a vybavenia.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Celková zastavaná plocha 1. NP predstavuje 153,34 m². Výmera pozemku CKN parc. č. 114/3 prebratá z katastra nehnuteľností je 163 m². Od tejto výmery boli odpočítané dve vonkajšie schodiská, ktoré nie sú započítané do podlahovej plochy rodinného domu.

1. Podkrovie

Podľa Metodiky ÚSI Žilina sa do podlahovej plochy započítava iba plocha miestností, kde je svetlá výška vyššia ako 1,3 m. Podlahová plocha 1.Podkrovného podlažia je 115,45 m² ako súčet podlahových plôch miestností tohto podlažia. Celková zastavaná plocha 1.Podkrovného podlažia je 138,54 m².

Výpočet zastavanej plochy 1.Podkrovného podlažia:

Chodba: $2,90 \cdot 5,06 + 3,5 \cdot 1,69 + 0,88 \cdot 1,1 + (1,87 + 1,42) / 2 \cdot 0,5 = 22,38 \text{ m}^2$

Izba: $5,41 \cdot 4,07 - 3,05 \cdot 0,7 = 19,88 \text{ m}^2$

Kúpeľňa + WC: $2,9 \cdot 1,56 - 0,74 \cdot 0,54 = 4,12 \text{ m}^2$

Kúpeľňa + WC: $2,9 \cdot 1,69 = 4,12 \text{ m}^2$

Kúpeľňa + WC: $2,88 \cdot 1,85 - 0,98 \cdot 0,54 = 4,80 \text{ m}^2$

Izba: $5,78 \times 4,73 - 0,6 \times 0,23 - 0,15 \times 0,37 + 0,46 \times 2,88 = 28,47 \text{ m}^2$

Izba: $5,02 \times 3,19 = 16,01 \text{ m}^2$

Izba: $4,38 \times 3,28 + (2,89 + 2,44) / 2 \times 0,49 = 15,67 \text{ m}^2$

súčet = $115,45 \text{ m}^2 \times 1,2 = 138,54 \text{ m}^2$

2. Podkrovie

Podlahová plocha 2.Podkrovného podlažia je $17,14 \text{ m}^2$ ako súčet podlahových plôch miestností tohto podlažia. Celková zastavaná plocha 2.Podkrovného podlažia je $20,56 \text{ m}^2$.

Podľa Metodiky ÚSI Žilina sa do podlahovej plochy započítava iba plocha miestností, kde je svetlá výška vyššia ako $1,3 \text{ m}$.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2002	$14,89 \times 12,12 - 5,35 \times 5,07$	153,34	$120 / 153,34 = 0,783$
1. Podkrovie	2002	$1,2 \times (115,45)$	138,54	$120 / 138,54 = 0,866$
2. Podkrovie	2002	$1,2 \times (8,06 \times 2,15 - 0,52 \times 0,37)$	20,57	$120 / 20,57 = 5,834$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK	2.PK
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-	-
3	Podmurovka			
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570	-	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	-
	4.6.a drevené zrubové v hrúbke nad 20 cm	-	-	3070
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	-
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	-	760	-
8	Krovy			
	8.1 zložité s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660	-	-
12	Klamiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220	-	-
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			

	13.1 z medeneho plechu	45	45	45
15	Obklady fasád			
	15.2.b obkladové murivo z prírodného kameňa (haklíky, kopáky) nad 1/2 do 2/3	440	-	-
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	110	110	-
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	-	-	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	200	-
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	530	-
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530	530
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.1 drevené	90	90	90
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-	355
	22.7 keramické dlažby	-	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	-
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	80	-
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	135	-
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	-	-
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	-
	Spolu	8915	5330	5215

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	20	30	-
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	-	-
	36.10 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) (8 bm)	720	-	-
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65	-
	37.5 umývadlo (4 ks)	10	30	-
	37.6 bidet (1 ks)	-	40	-
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	-	150	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	-	105	-
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (4 ks)	30	90	-
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (4 ks)	80	240	-
40	Vnútorne obklady			
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-	-
41	Balkón			
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120	-
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-	-
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	35	70	-
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-	-
	Spolu	3095	980	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 4,142$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(8915 + 3095 * 0,783)/30,1260$	376,37
1. Podkrovia	$(5330 + 980 * 0,866)/30,1260$	205,09
2. Podkrovia	$(5215 + 0 * 5,834)/30,1260$	173,11

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	1,49	2002	200	24	0,18
2	Zvislé konštrukcie	14,75	2002	140	24	2,53
3	Stropy	12,10	2002	140	24	2,07

4	Zastrešenie bez krytiny	3,38	2002	110	24	0,74
5	Krytina strechy	1,82	2025	95	1	0,02
6	Klmpiarske konštrukcie	0,76	2025	95	1	0,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,65	2015	95	11	0,54
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,63	2015	95	11	0,30
9	Vnútorné keramické obklady	3,92	2015	95	11	0,45
10	Schody	2,20	2015	140	11	0,17
11	Dvere	5,35	2015	95	11	0,62
12	Vráta	0,00	2015	24	0	0,00
13	Okná	6,17	2015	95	11	0,71
14	Povrchy podláh	5,45	2015	95	11	0,63
15	Vykurovanie	5,36	2015	95	11	0,62
16	Elektroinštalácia	5,49	2015	95	11	0,64
17	Bleskozvod	1,57	2025	42	1	0,04
18	Vnútorný vodovod	1,42	2015	95	11	0,16
19	Vnútorná kanalizácia	0,12	2015	95	11	0,01
20	Vnútorný plynovod	0,35	2015	55	11	0,07
21	Ohrev teplej vody	0,10	2015	95	11	0,01
22	Vybavenie kuchýň	7,37	2015	95	11	0,85
23	Hygienické zariadenia a WC	2,94	2015	95	11	0,34
24	Výťahy	0,00	2015	24	0	0,00
25	Ostatné	10,61	2015	50	11	2,33
	Opatrebenie					14,04%
	Technický stav					85,96%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2002		
Východisková hodnota	$376,37 \text{ €/m}^2 * 153,34 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	227 093,21
Technická hodnota	85,96% z 227 093,21	195 209,32
1. Podkrovie z roku 2002		
Východisková hodnota	$205,09 \text{ €/m}^2 * 138,54 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	111 802,98
Technická hodnota	85,96% z 111 802,98	96 105,84
2. Podkrovie z roku 2002		
Východisková hodnota	$173,11 \text{ €/m}^2 * 20,57 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	14 011,68
Technická hodnota	85,96% z 14 011,68	12 044,44

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	227 093,21	195 209,32
1. podkrovné podlažie	111 802,98	96 105,84
2. podkrovné podlažie	14 011,68	12 044,44
Spolu	352 907,87	303 359,60

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Záhradný prístrešok, p.č. 1114/4, k.ú. Vyšná Boca

POPIS STAVBY

Stavebno-technický popis prístrešku:

Prístrešok bez súp. č. na parc. č. 1114/4, k. ú. Vyšná Boca je doplnková samostatná stavba hlavnej stavby RD. Prístup k budove je cez parc. č. 1114/2 vo vlastníctve majiteľa. Stavba bola daná do užívania v r. 2002 spolu s RD, ktorého užívanie dopĺňa. Predpokladaná životnosť prístrešku vzhľadom ku konštrukcii a použitým materiálom je odhadnutá na 80 rokov. Stavba prešla čiastočnou rekonštrukciou - výmena krytiny, odkvapy a zvody v r. 2025, ostatné v rámci rekonštrukcie RD v r. 2015. Opotrebenie vypočítané analytickou metódou.

Stavba je klasifikovaná ako drobná stavba – prístrešok. Objekt je samostatne stojaci, jednopodlažný, čiastočne podpivničený, zastrešený sedlovou strechou. Dispozične pozostáva z troch častí, pričom v strednej časti je situovaná murovaná miestnosť so suterénnou pivnicou. Po jej bokoch sa nachádzajú otvorené prístrešky, z ktorých jeden je využívaný na parkovanie a druhý ako oddychový priestor s vonkajším krbom. V čase ohodnotenia stavby je vybavená na projektovaný účel.

Objekt je založený na betónových základových pätkách a podpivničená časť na základových pásoch do hĺbky nad 2 m s izoláciou, nosné steny stredovej časti z tehlového muriva, nosná konštrukcia otvorenej časti založená na drevených stĺpoch. Zastrešený sedlovým krovom s krytinou z plastových šindľov (výmena v r. 2025). Obklad fasády kamenným obkladom, vnútorné omietky vápenné štukové, klamp. konštrukcie medený plech, vstupné dvere z tvrdého, okná dvojité z tvrdého dreva. Podlaha cementový poter, rozvod studenej vody, kanalizácia PVC potrubie, elektroinštalácia svetelná.

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	2002	3,0*2,0	6	18/6=3,000
1. NP	2002	10,2*3	30,6	18/30,6=0,588

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m		
	1.1 so zvislou izoláciou	435	-
2	Základy a podmurovka		
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	-	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)		
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830	-
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	-	205
4	Stropy		
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565	-
	4.3 trámčekové bez podhľadu	-	205

5	Krov		
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	-	680
6	Krytina strechy na krove		
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	-	710
8	Klmpiarske konštrukcie		
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	-	380
9	Vonkajšia úprava povrchov		
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	-	240
10	Vnútoraná úprava povrchov		
	10.1 vápenná, štuková omietka	-	250
	10.3 vápenná hrubá omietka	145	-
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)		
	11.8 kovové	250	-
12	Dvere		
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	-	750
13	Okná		
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	-	275
14	Podlahy		
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	-	500
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	-
	14.7 vodorovná izolácia	-	50
16	Rozvod vody		
	16.2 len studenej	-	25
18	Elektroinštalácia		
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215	215
20	Okenice		
	20.2 otváracie	-	40
	Spolu	2625	5140

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia		
	23.4 z kuchyne (1 ks)	-	30
	Spolu	-	30

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2625 + 0 * 3,000)/30,1260$	87,13
1. NP	$(5140 + 30 * 0,588)/30,1260$	171,20

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	12,32	2002	175	24	1,69
2	Zvislé konštrukcie	6,47	2002	140	24	1,11
3	Stropy	5,55	2002	140	24	0,95
4	Zastrešenie bez krytiny	11,96	2002	110	24	2,61
5	Krytina strechy	12,49	2025	60	1	0,21
6	Klmpiarske konštrukcie	6,68	2025	55	1	0,12
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,90	2015	65	11	0,83
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,22	2015	45	11	1,03
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	2015	0	0	0,00
10	Schody	0,86	2015	140	11	0,07
11	Dvere	13,21	2015	65	11	2,24
12	Vráta	0,00	2015	0	0	0,00
13	Okná	4,84	2015	65	11	0,82
14	Povrchy podláh	10,31	2015	48	11	2,36
15	Vykurovanie	0,00	2015	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	4,52	2015	38	11	1,31
17	Bleskozvod	0,00	2025	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	0,44	2015	35	11	0,14
19	Vnútorná kanalizácia	0,53	2015	45	11	0,13
20	Vnútorný plynovod	0,00	2015	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	2015	0	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	2015	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	2015	0	0	0,00
24	Výťahy	0,00	2015	0	0	0,00
25	Ostatné	0,70	2015	40	11	0,19
	Opotrebenie					15,81%
	Technický stav					84,19%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2002		
Východisková hodnota	87,13 €/m ² *6,00 m ² *4,142*0,95	2 057,09
Technická hodnota	84,19% z 2 057,09	1 731,86
1. NP z roku 2002		
Východisková hodnota	171,20 €/m ² *30,60 m ² *4,142*0,95	20 613,84
Technická hodnota	84,19% z 20 613,84	17 354,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 057,09	1 731,86
1. nadzemné podlažie	20 613,84	17 354,79
Spolu	22 670,93	19 086,65

2.2.2 Oplotenie od ulice predné

Oplotenie predné od miestnej prístupovej komunikácie bolo vybudované v roku 2002, celková dĺžka oplotenia 61 m, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	61,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	61,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: drevený na zvlakoch osadený do oceľ. alebo drev. stĺpkov	97,60m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta: c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka: c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 61 m
Pohľadová plocha výplne: $61 * 1,6 = 97,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice predné	2002	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(61,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 97,60\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,142 * 0,95$	18 314,09
Technická hodnota	52,00 % z 18 314,09 €	9 523,33

2.2.3 Oplotenie zadné a bočné

Oplotenie zadné a bočné bolo vybudované v roku 2002, celková dĺžka oplotenia je 34 m, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	34,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	61,20m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 34 m
Pohľadová plocha výplne: 34*1,8 = 61,20 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oploenie zadné a bočné	2002	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(34,00m * 5,64 €/m + 61,20m^2 * 12,61 €/m^2) * 4,142 * 0,95$	3 791,24
Technická hodnota	52,00 % z 3 791,24 €	1 971,44

2.2.4 Prípojka vody

Prípojka vody bola vybudovaná v roku 2002, PVC potrubie, celková dĺžka prípojky 13 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek: 13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2002	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 122,37
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 2\,122,37 \text{ €}$	1 103,63

2.2.5 Prípojka elektro NN

Prípojka elektro NN bola vybudovaná v roku 2002, zemná prípojka Cu, celková dĺžka prípojky 12 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 rokov.

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.x) káblková prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka elektro NN	2002	24	26	50	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	956,18
Technická hodnota	$52,00 \% \text{ z } 956,18 \text{ €}$	497,21

2.2.6 Prípojka kanalizácie do ver. kan.

Prípojka kanalizácie do verejnej kanalizácie bola vybudovaná v roku 2002, PVC potrubie, celková dĺžka prípojky 19 bm, predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 19 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie do ver.kan.	2002	24	56	80	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	2 121,78
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2\,121,78 \text{ €}$	1 485,25

2.2.7 Spevnené plochy

Spevnené plochy boli vybudované v roku 2015, o výmere 171,4 m²,betónová dlažba kladená do piesku. Predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 rokov.

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.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $50,5+23,4+97,5 = 171,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Spevnené plochy	2015	11	39	50	22,00	78,00
-----------------	------	----	----	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	171,4 m ² ZP * 7,3 €/m ² ZP * 4,142 * 0,95	4 923,43
Technická hodnota	78,00 % z 4 923,43 €	3 840,28

2.2.8 Vonkajšie schody

Vonkajšie schody boli vybudované v roku 2015, na žb. doske s povrchom z lomového kameňa. Predpokladaná životnosť vzhľadom ku konštrukcii je odhadovaná na 50 rokov.

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: 10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z príř. terazza

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 830/30,1260 = 27,55 €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: 4,1+5,5+7+2,7+4+5,2 = 28,5 bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2015	11	39	50	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	28,5 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 4,142 * 0,95	3 089,59
Technická hodnota	78,00 % z 3 089,59 €	2 409,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp. č. 119, p.č. 1114/3, k.ú. Vyšná Boca	352 907,87	303 359,60
Záhradný prístrešok, p.č. 1114/4, k.ú. Vyšná Boca	22 670,93	19 086,65
Ploty		
Oplotenie od ulice predné	18 314,09	9 523,33
Oplotenie zadné a bočné	3 791,24	1 971,44
Celkom za Ploty	22 105,33	11 494,77

Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 122,37	1 103,63
Prípojka elektro NN	956,18	497,21
Prípojka kanalizácie do ver.kan.	2 121,78	1 485,25
Spevnené plochy	4 923,43	3 840,28
Vonkajšie schody	3 089,59	2 409,88
Celkom za Vonkajšie úpravy	13 213,35	9 336,25
Celkom:	410 897,48	343 277,27

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, sčasti v zastavanom území obce a sčasti mimo zastavaného územia obce, v jej okrajovej JZ časti, situované mimo hl. cesty. Obec sa nachádza v horskom prostredí Nízkyh Tatier, pri hlavnom dopravnom ťahu I/72 medzi mestami Liptovský Hrádok a Brezno. Lokalita je charakteristická prevažne vidieckou zástavbou rodinných domov a rekreačných objektov.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavby sú využívané na projektované účely. V čase ohodnotenia je stavba rodinného domu vybavená a využívaná na individuálnu rekreáciu a prechodné ubytovanie, pričom neslúži na trvalé bývanie. Záhradný prístrešok slúži ako sklad, prestrešené parkovacie miesto pre automobil a oddychová zóna.

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

Poznámky	K nehnuteľnosti
Por. č. 1 Pavel Hošťák PhDr. - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 304/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-270/2025	-
Vl. Hošťák Pavel - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 304/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-271/2025,	-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 362/25, JUDr. Libor Samec Bratislava, P-272/2025,	-
Vl. Hošťák Pavel - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 367/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-273/2025,	-
Por. č. 1 Pavel Hošťák, Martina Hošťáková - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 362/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-274/2025	-
Por. č. 1 Pavel Hošťák - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľnosti 146EX 367/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, P-275/2025	-
Na majetok dlžníka je vyhlásený konkurz, Okresným súdom Nitra, sp. zn. 32K/1/2026. Nehnuteľnosti zapísané do súpisu konkurznej podstaty. Navhovateľ: DK špeciálny správca k.s., Bazová 6A, Bratislava - Ružinov, P-87/2026, pvz-31/26;	-

Na hodnotené nehnuteľnosti sa viažu ťarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na CKN p.č.1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4, EKN p.č. 1117, stavbu s.č.119 na p.č. 1114/3 v prospech záložného veriteľa: BKS Bank AG (IČO: FN 91810s), organizačná zložka: BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR (IČO: 36869856) na základe záložnej zmluvy č. 02218/RZPNM1/8420 - V-770/2018 vklad povolený 10.4.2018;
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo na pozemok registra CKN p.č.1113/13, 1113/14, 1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4, pozemok registra EKN p.č. 1117, stavba Rdínný dom so s.č.119 na p.č. 1114/3, v prospech záložného veriteľa: BKS Bank AG, St.Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, Rakúska republika, konajúca prostredníctvom jej organizačnej zložky: BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, v podiele 1/1, na základe zmluvy o zriadení záložného práv č.518/ZPNM1/8420 - V-4247/2024 vklad povolený 4.12.2024;
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 Pavel Hošťák - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 146EX 304/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, Z-2768/2025
Vlastník poradové číslo 1	Vl. Hošťák Pavel - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 146EX 367/25, JUDr. Libor Samec Bratislava, Z-3275/2025,
Vlastník poradové číslo 1	Por. č. 1 Pavel Hošťák a Martina Hošťáková - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti 146EX 362/25, JUDr. Libor Samec, Bratislava, Z-3444/2025
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech úpadcu CONCORDE spol. s r.o. sídlo : Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava, IČO 31350623, k nehnuteľnostiam na liste vlastníctva č.391 Vyšná Boca - stavba - rodinný dom so s.č.119 na pozemku registra CKN p.č.1114/3, pozemok registra CKN p.č.1113/13, 1113/14, 1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4, pozemok registra EKN p.č.1117, v podiele 1/1 BSM, na základe uznesenia č.k.20C/19/2026-67 - Z-724/2026 - pvz 33/26;

d) Popis k VŠH:

Nakoľko model určovania KPD používaný v doterajšej praxi už nereflektuje skutočný stav na trhu s nehnuteľnosťami, pre určenie priemerného KPD boli použité závery z odborného článku autorov Ing. Miloslav Ilavský a Miroslav Štipkala, keď doporučený priemerný KPD bytových stavieb pre obce je v rozmedzí 0,2 - 0,5, pri čom už ani tieto hodnoty nevystihujú aktuálny stav na trhu. V prípade ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a rekreáciu, je možné priemerný koeficient diferenciacie zvýšiť oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Vzhľadom k veku stavieb, k tech. stavu a k záujmu o kúpu nehnuteľností v danej lokalite bola hodnota priemerného KPD ustálená na hodnotu 0,55.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš. Umiestnené sú prevažne v zastavanom území obce, okrem parcely CKN č. 1113/13, ktorá sa nachádza mimo zastavaného územia obce. Nehnuteľnosti sú situované mimo hlavnej cesty, v lokalite so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností určených na bývanie a rekreáciu. Okolité zástavba je tvorená najmä rodinnými domami a rekreačnými objektmi. Rodinný dom je samostatne stojaci objekt s dvorom, možnosťou parkovania a ďalším zázemím. Terén je rovinatý, orientácia hlavných obytných miestností je na juh. Dopravná dostupnosť je dobrá, zabezpečená štandardnou autobusovou dopravou. Pracovné možnosti v mieste sú primerané, evidovaná nezamestnanosť je pod 5 %. Obec Vyšná Boca sa nachádza v atraktívnom prírodnom prostredí Nízkych Tatier, v blízkosti významných prírodných a rekreačných lokalít Národného parku Nízke Tatry. Kvalita životného prostredia je dobrá, s bežnou mierou hluku a prašnosti. Celkovo možno polohu a charakter rodinného domu hodnotiť ako nadštandardné.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,100	13	14,30
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,650	8	13,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,100	6	6,60
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,650	10	16,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,650	5	8,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,303	10	3,03
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,650	8	13,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,303	7	2,12
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností zvýšený záujem o prenájom nehnuteľností	II.	1,100	4	4,40
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00

Spolu			180	203,62
-------	--	--	-----	--------

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 203,62 / 180$	1,131
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 343\,277,27 \text{ €} * 1,131$	388 246,59 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky k.ú. Vyšná Boca****POPIS**

Jedná sa o pozemky parcely registra C evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 1113/13 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 986 m²

- parc. č. 1113/14 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 72 m²

- parc. č. 1114/1 - trvalý trávny porast, o výmere 168 m²

- parc. č. 1114/2 - trvalý trávny porast, o výmere 987 m²

- parc. č. 1114/3 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 163 m²

- parc. č. 1114/4 - zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 33 m²

a pozemky parcely registra E evidované na mape určeného operátu

- parc. č. 1117 - trvalý trávny porast, o výmere 899 m²

v zmysle LV č. 391, k. ú. Vyšná Boca.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, prevažne v zastavanom území obce, okrem parcely CKN č. 1113/13, ktorá je evidovaná mimo zastavaného územia obce. Pozemky sú evidované ako zastavaná plocha a nádvorie a trvalý trávny porast. Parcela CKN č. 1114/3 je zastavaná bytovou budovou so súpisným číslom, parcela CKN č. 1114/4 budovou bez súpisného čísla, ostatné parcely slúžia ako dvor a trvalý trávny porast. Lokalita sa nachádza v horskom prostredí Nízkyh Tatier, s prevahou rekreačnej a obytnej zástavby rodinných domov a chát. Prístup k pozemkom je zabezpečený z miestnej komunikácie s napojením na cestu I/72. Terén je rovinný až mierne svahovitý. Obec disponuje základnou občianskou vybavenosťou, pričom širšia občianska vybavenosť je dostupná v meste Liptovský Mikuláš. Lokalita je atraktívna najmä z hľadiska rekreačného využitia, turistiky a zimných športov.

Východisková hodnota pozemkov v obci Vyšná Boca sa vzťahuje k okresnému mestu Liptovský Mikuláš, z ktorého vyplýva zvýšený záujem o nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu a preto môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty mesta, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1113/13	zastavaná plocha a nádvorie	986,00	1/1	986,00
1113/14	zastavaná plocha a nádvorie	72,00	1/1	72,00
1114/1	trvalý tráv. porast	168,00	1/1	168,00
1114/2	trvalý tráv. porast	987,00	1/1	987,00
1114/3	zastavaná plocha a nádvorie	163,00	1/1	163,00
1114/4	zastavaná plocha a nádvorie	33,00	1/1	33,00
1117	trvalý tráv. porast	899,00	1/1	899,00
Spolu výmera				3 308,00

Obec:

Vyšná Boca

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 3,00 * 1,00$	4,3758
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ €/m}^2 * 4,3758$	58,11 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1113/13	$986,00 \text{ m}^2 * 58,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	57 296,46
parcels č. 1113/14	$72,00 \text{ m}^2 * 58,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 183,92
parcels č. 1114/1	$168,00 \text{ m}^2 * 58,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 762,48
parcels č. 1114/2	$987,00 \text{ m}^2 * 58,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	57 354,57
parcels č. 1114/3	$163,00 \text{ m}^2 * 58,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 471,93
parcels č. 1114/4	$33,00 \text{ m}^2 * 58,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 917,63
parcels č. 1117	$899,00 \text{ m}^2 * 58,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 240,89
Spolu		192 227,88

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
RD súp. č. 119, p.č. 1114/3, k.ú. Vyšná Boca		0,00	153,34	3
Záhradný prístrešok, p.č. 1114/4, k.ú. Vyšná Boca		0,00	30,60	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky k.ú. Vyšná Boca	1113/13	986,00
Pozemky k.ú. Vyšná Boca	1113/14	72,00
Pozemky k.ú. Vyšná Boca	1114/1	168,00
Pozemky k.ú. Vyšná Boca	1114/2	987,00
Pozemky k.ú. Vyšná Boca	1114/3	163,00
Pozemky k.ú. Vyšná Boca	1114/4	33,00
Pozemky k.ú. Vyšná Boca	1117	899,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností stavby rodinného domu súp. č. 119 na pozemku registra CKN parc. č. 1114/3 a jeho príslušenstva a pozemky CKN parc. č. 1113/13, 1113/14, 1114/1, 1114/2, 1114/3, 1114/4, EKN parc. č. 1117, k. ú. Vyšná Boca, obec Vyšná Boca, okres Liptovský Mikuláš, evidovaných na LV č. 391, pre účely speňaženia v rámci konkurzného konania.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a následných novelizácií.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD súp. č. 119, p.č. 1114/3, k.ú. Vyšná Boca	343 099,71
Záhradný prístrešok, p.č. 1114/4, k.ú. Vyšná Boca	21 587,00
Ploty	
Oplotenie od ulice predné	10 770,89
Oplotenie zadné a bočné	2 229,70
Spolu za Ploty	13 000,58
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	1 248,21
Prípojka elektro NN	562,34
Prípojka kanalizácie do ver. kan.	1 679,82
Spevnené plochy	4 343,36

Vonkajšie schody	2 725,57
Spolu za Vonkajšie úpravy	10 559,30
Spolu stavby	388 246,59
Pozemky	
Pozemky k.ú. Vyšná Boca - parc. č. 1113/13 (986 m ²)	57 296,46
Pozemky k.ú. Vyšná Boca - parc. č. 1113/14 (72 m ²)	4 183,92
Pozemky k.ú. Vyšná Boca - parc. č. 1114/1 (168 m ²)	9 762,48
Pozemky k.ú. Vyšná Boca - parc. č. 1114/2 (987 m ²)	57 354,57
Pozemky k.ú. Vyšná Boca - parc. č. 1114/3 (163 m ²)	9 471,93
Pozemky k.ú. Vyšná Boca - parc. č. 1114/4 (33 m ²)	1 917,63
Pozemky k.ú. Vyšná Boca - parc. č. 1117 (899 m ²)	52 240,89
Spolu pozemky (3 308,00 m ²)	192 227,88
Všeobecná hodnota celkom	580 474,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	580 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstoosemdesiat tisíc Eur	

V Prievidzi, dňa 14.05.2026

Ing. Martin Haas

IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva č. 391	3 listy
2. Kópia z katastrálnej mapy	1 list
3. Ortofoto mapa	1 list
4. Rozhodnutie - užívanie stavby	2 listy
5. Projektová dokumentácia - pôvodná	7 listov
6. Pôdorysy + situácia RD	4 listy
7. Fotodokumentácia	4 listy
8. Objednávka ZP	1 list
9. Aktuálna ponuka na trhu nehnuteľností	1 list

spolu: 24 listov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 – Stavebníctvo a odvetvie 370700 – Statika stavieb, 370901 – Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915866.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 30/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Martin Haas
znalec