

Znalec:

Ing. Dana Tatarkovičová, Horné Hámre 75, 966 71 Horné Hámre
znalec v odbore stavebníctvo a odvetví odhad hodnoty nehnuteľnosti
evidenčné číslo znalca 915 358, tel. 0910 991 767

Zadávateľ:

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky
Centrum podpory Žilina, Ul. Kuzmányho 26, 012 23 Žilina

Číslo spisu (objednávky):

Objednávka č. 2600027178 zo dňa 01.04.2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo znaleckého úkonu: 65 /2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp. č. 51** situovaného na pozemku parc. CKN č. 284/3 s príslušenstvom **zapísaný na liste vlastníctva č. 1329, k. ú. Mútne**, obec Mútne, okres Námestovo a **pozemkami parc. C KN č. 164/1, 164/2, 284/2 a 284/3 zapísaných na liste vlastníctva č. 2728, k. ú. Mútne**, obec Mútne, okres Námestovo, v spoluvlastníckom podiele 1/1, podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších noviel.

Počet listov (z toho príloh): 37 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3+1xCD

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	8
2.1 RODINNÉ DOMY	8
2.1.1 Rodinný dom súp.č.51, k. ú. Mútne.....	8
2.2 PRÍSLUŠENSTVO	12
2.2.1 Hospodárska budova na parc. č. 284/3.....	12
2.2.2 Hospodárska budova na parc. č. 164/2.....	14
2.2.3 Prípojka vody na parc. č. 284/2.....	15
2.2.4 Prípojka elektriny	16
2.2.5 Vodomerná šachta na parc. CKN č. 284/2.....	16
2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 284/2.....	17
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	18
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY	18
3.1 STAVBY	19
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	19
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE.....	19
3.2 POZEMKY	21
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	21
3.2.1.1 Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne	21
III. ZÁVER.....	23
ZÁKLADNÉ ÚDAJE	23
OTÁZKY A ODPOVEDE	23
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	23
IV. PRÍLOHY	25
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	37

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. 2600027178 zo dňa 01.04.2026 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu **rodinného domu súp. č. 51** situovaného na pozemku parc. CKN č. 284/3 s príslušenstvom **zapísaný na liste vlastníctva č. 1329, k. ú. Mútne**, obec Mútne, okres Námestovo a **pozemkami parc. C KN č. 164/1, 164/2, 284/2 a 284/3 zapísaných na liste vlastníctva č. 2728, k. ú. Mútne**, obec Mútne, okres Námestovo, v spoluvlastníckom podiele 1/1, pre účel prevodu nehnuteľnosti, podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.04.2026
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.05.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

-Objednávka č. 22600027178 zo dňa 01.04.2026

-Doklad o veku stavby zo dňa 17.04.2026, vydala Obec Mútne - v posudku kópia

b) Podklady získané znalcom:

-Kópia z katastrálnej mapy parc. C KN č. 164/1, 164/2, 284/2 a 284/3, katastrálne územie Mútne, obec Mútne, okres Námestovo – vytvorená cez katastrálny portál dňa 14.04.2026

-Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1329, k. ú. Mútne, obec Mútne, okres Námestovo – vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 08.05.2026

-Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2728, k. ú. Mútne, obec Mútne, okres Námestovo – vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 14.04.2026

-Zistenie z miestneho šetrenia

-Zameranie skutkového stavu stavieb

-Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 25/2025 Zb. Stavebný zákon, v platnom znení.
- Zákon č. 200/2022 Zb. o územnom plánovaní, 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 výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 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 neprimeranou pohádzkou. 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026 - *kcú 4,142*.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Je známa skutočnosť, že stavba nie je prenajímaná a v danej lokalite je obtiažné stavbu s podobným charakterom ďalej prenajímať a preto bola výnosová metóda vylúčená. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * kPD \quad [€],$$

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

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov (zastavaných a určených územným plánom na iný účel využitia) v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nedosahuje výnos z dôvodu, že vlastnícky vzťah k budove na posudzovanom pozemku je totožný ako aj k hodnotenému pozemku.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHM) * kPD \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHM – východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD – koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2728 a liste vlastníctva č. 1329 v k. ú. Mútne vytvorený cez katastrálny portál. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne-

List vlastníctva č. 2728

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. CKN č. 164/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 921 m ²	18	1	1
parc. CKN č. 164/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 48 m ²	17	1	1
parc. CKN č. 284/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 771 m ²	18	1	1
parc. CKN č. 284/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 52 m ²	15	1	1

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 51 evidovanej na pozemku parcelné číslo 284/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1329.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: V 2939/2024 - Dohoda o vydaní nehnuteľnosti, vklad povolený dňa 27.03.2025 - 83/2025 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca		Počet správcov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Okresný úrad Žilina, Vysokoškolákov 8556/33B, Žilina, PSČ 010 01, SR, IČO: 151866 Titul nadobudnutia: Z 1779/2025 - Návrh na zápis správcu nehnuteľného majetku -265/25 Iné údaje: K vlastníkovi č.3 je správa k nehnuteľnosti Poznámky: Bez zápisu	

C. Ľarchy:

Bez tiarch.

List vlastníctva č. 1329**A. Majetková podstata:**

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
51	284/3	10	ROD.DOM		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 284/3 pod stavbou s.č. 51 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2728.					
Plomba vyznačená na základe Z-1023/2026 (Iná listina)					
Iné údaje: Bez zápisu					

Stavby

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti:

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Slovenská republika, Dátum narodenia: - Titul nadobudnutia: V 2939/2024 - Dohoda o vydaní nehnuteľnosti , vklad povolený dňa 27.03.2025 - 83/2025 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Správca		Počet správcov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
4	Okresný úrad Žilina, Vysokoškolských 8556/33B, Žilina, PSČ 010 01, SR, IČO: 151866 Titul nadobudnutia: Bez zápisu Iné údaje: K vlastníkovi č. 3 je správa k nehnuteľnosti Poznámky: Bez zápisu	

C. Ľarchy:

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.04.2026.

Zameranie vrátane fotodokumentácie vykonané pri obhliadke.

Zameranie vykonané dňa 15.04.2026.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.04.2026.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a náčrtom tvorí prílohu znaleckého posudku. Výmera zastavanej plochy pre účel stanovenia východiskovej hodnoty ohodnocovanej stavby rodinného domu bola zistená zameraním skutkového stavu.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke, rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z podkladov, resp. dostupným spôsobom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad. Druh CKN parciel zodpovedá skutočnosti. Na parc. CKN č. 284/3 je postavený rodinný dom súp. č. 51, právny vzťah k pozemku parcelné číslo 284/3 pod stavbou s. č. 51 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2728, k. ú. Mútne. Druh CKN parciel, tvoriacich pozemok k RD, zodpovedá skutočnosti "zastavaná plocha a nádvorie". Rodinný dom súp. číslo 51, postavený na CKN parcele č. 284/3, je evidovaný v popisných údajoch (zapísaný na LV č. 1329) aj geodetických (grafických) údajoch katastra nehnuteľností (zakreslený v katastrálnej mape v skutočnom tvare). Na parc. CKN č. 164/2 a 284/3 sú postavené vedľajšie hospodárske budovy bez súp. čísla, ktoré sú zakreslené v katastrálnej mape v skutkovom stave.

Prístup na pozemok k RD súp. č. 51, postavený na parc. CKN č. 284/3 je z CKN parcely č. 155/1, LV nezaložený, asfaltová cesta vo vlastníctve obce Mútne, cesta III. triedy - III/2274.

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

Pozemky evidované na LV č. 2728:

parc. CKN č. 164/1 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 921 m²

parc. CKN č. 164/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 48 m²

parc. CKN č. 284/2 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 771 m²

parc. CKN č. 284/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 52 m²

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 51 na parcele číslo 284/3, evidovaný na LV č. 1329,

- drobné stavby:

hospodárska budova na parc. CKN č. 284/3

hospodárska budova na parc. CKN č. 164/2

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- elektrická prípojka

- kanalizačná prípojka,

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

Stavby: nie sú žiadne

Pozemky: nie sú žiadne

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): <https://www.mutne.sk/obec-2/uzemny-plan-obce/?page=all>
Obec Mútne má spracovaný územný plán. Rodinný dom je v súlade s územným plánom, postavený v území pre plochy IBV rodinných domov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.51, k. ú. Mútne

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: Ohodnocované nehnuteľnosti – rodinný dom súp.č. 51 a súvisiace pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území Mútne, v obci Mútne, okres Námestovo.

Rodinný dom je situovaný na začiatku obce zo smeru Oravské Veselé, je jednopodlažný samostatne stojaci dom, s čiastočným podpivničením, so sedlovou strechou. Jedná sa o starý gazdovský dom aj so záhradou. Dom sa nachádza na okraji obce Mútne. Vstup do domu je do chodby, z ktorej sa vchádza do dvoch izieb a kuchyne. Rodinný dom je bez sociálneho zázemia. V kuchyni je batéria a drezové umývadlo, v jednej izbe je iba batéria, k dispozícii je verejný vodovod a kanalizácia, kanalizačné šachty pri ceste. Stav stien je suchý, v jednej izbe prasknuté omietky, zodpovedajúci veku budovy. Elektroinštalácia je v celom dome pravdepodobne odpojená, rodinný dom neobývaný, električka sa nevyužívala značný čas. K domu patrí tiež hospodárska časť, ktorá bola v minulosti využívaná ako dreváreň a sklad, hospodárska budova na parc. CKN č. 284/3 je spojená z rodinným domom strechou. Za cestou sa nachádza na parc. CKN č. 164/2 druhá hospodárska budova. Strecha na rodinnom dome a hospodárskej budove je zhotovená z poplastovaného plechu, rekonštruovaná. Tvar krovu je sedlový. Celý dom je zhotovený z kameňa a tehly. Rodinný dom je postavený na rovinatom teréne, s orientáciou vstupného priečelia a hlavným vstupom od dvorovej časti, pozemok je s nefunkčným oplatením.

Dispozičné riešenie : jedná sa o klasický vidiecky dom, s jedným nadzemným podlažím a čiastočným podpivničením. Do domu sa vstupuje cez chodbu do bývalej kuchyne a do dvoch nepriechodných malých izieb.

V 1 PP sa nachádza pivnica, prístupná samostatným vonkajším schodiskom od dvora.

Dispozičné riešenie je zdokumentované v náčrtku, náčrtok tvorí prílohu posudku.

Technické riešenie: Ide o stavbu postavenú v roku 1929, vek stanovený odborným odhadom a podľa vyjadrenia obce bol rodinný dom postavený v roku 1929. Dom je dispozične a stavebno – technicky zhotovený ako starý vidiecky dom, zhotovený z kameňa a tehly, z materiálov používaných v čase výstavby. Stavebno – technické vyhotovenie : stavba je čiastočne podpivničená, osadená je na rovine. Založená je na kamenných základoch, nechránená proti zemnej vlhkosti. Nosné steny sú zhotovené prevažne z kameňa v hrúbke 50 až 60 cm. Vnútorne nenosné deliace priečky sú vyhotovené z tehly.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vnútorné dvere sú drevené, osadené do drevenej zárubni z roku výstavby, vchodové dvere sú drevené.

Podlaha I. NP je PVC krytina. V jednej izbe je stojanková vodovodná batéria, v kuchyni umývadlo so stojankovou batériou a šporák na drevo.

Strop nad prízemím je drevený trámový, s rovným podhl'adom.

Vnútorný povrch obvodových stien aj vnútorných deliacich stien je omietnutý vápennou omietkou štukovou.

Vonkajší povrch obvodových fasádnych stien je z brizolitu. Dom je zastrešený sedlovou strechou, nosnou konštrukciou sú drevené prvky, krytina strechy je poplastovaný pozinkovaný plech. Rodinný dom je udržiavaný - nová strešná krytina, nové plastové okná.

Z vnútorných inštalácií má rodinný dom riešený rozvod vody, kanalizácie, elektroinštaláciu, ktoré sú momentálne prevádzkovo pripojené.

Pozemok od cesty je oplotený, plot je v chátranom stave. Stavba je prístupná od asfaltovej cesty.

Rodinný dom je v pôvodnom stave, s vykonaním menšej údržby, spočívajúcej vo výmene prvkov krátkodobej životnosti stavby. V čase obhliadky nebol rodinný dom užívaný.

Pri obhliadke stavby neboli zistené viditeľné poškodenia a poruchy prvkov dlhodobej životnosti stavby. Stavebno-technický stav domu je primeraný veku a klimatickým podmienkam, ako aj spôsobu užívania stavby. Správca nehnuteľnosti predložil doklad o veku stavby od obce Mútne, podľa ktorého bola stavba rodinného domu postavená a daná do užívania v roku 1929. Opatrebenie stavby pre účel jej ohodnotenia stanovujem analytickou metódou, výmena strešnej krytiny a plastových okien v roku cca 2010, vek stanovený odborným odhadom.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

Zastavaná plocha rodinného domu bola zistená zameraním skutkového stavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. PP	1929	(3,9*2,2)*1,2	10,3	120/10,3=11,650
1. NP	1929	10,33*5,0	51,65	120/51,65=2,323

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
4	Murivo	
	4.8.b kamenné murivo v hrúbke nad 60 cm	870
7	Stropy	
	7.3 klenbové	650
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.6 cementový poter	180

17	Dvere	
	17.4 rámové s výplňou	515
	Spolu	2215

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.8.a kamenné murivo v hrúbke do 60 cm	690
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
	Spolu	5305

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.4 sporák na tuhé palivo (1 ks)	20
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	230

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	$(2215 + 0 * 11,650) / 30,1260$	73,52
1. NP	$(5305 + 230 * 2,323) / 30,1260$	193,83

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	3,35	1929	150	97	2,17
2	Zvislé konštrukcie	19,89	1929	150	97	12,86
3	Stropy	14,88	1929	150	97	9,62
4	Zastrešenie bez krytiny	9,62	1929	120	97	7,78
5	Krytina strechy	9,54	2010	80	16	1,91
6	Klampiarske konštrukcie	1,34	2010	80	16	0,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,69	1929	100	97	6,49
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,76	1970	60	56	2,58
9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1929	0	0	0,00
10	Schody	0,60	1929	100	97	0,58
11	Dvere	10,59	1929	100	97	10,27
12	Vráta	0,00	1929	0	0	0,00
13	Okná	8,87	2010	80	16	1,77
14	Povrchy podláh	2,84	1929	100	97	2,75
15	Vykurovanie	0,00	1929	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	7,11	1929	100	97	6,90
17	Bleskozvod	0,00	1929	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	1970	60	56	0,93
19	Vnútorná kanalizácia	0,42	1970	60	56	0,39
20	Vnútorný plynovod	0,00	1929	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1929	0	0	0,00

22	Vybavenie kuchýň	0,33	1970	60	56	0,31
23	Hygienické zariadenia a WC	0,17	1970	60	56	0,16
24	Výtahy	0,00	1929	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1970	0	0	0,00
	Opotrebenie					67,74%
	Technický stav					32,26%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1929		
Východisková hodnota	73,52 €/m ² *10,30 m ² *4,142*0,95	2 979,73
Technická hodnota	32,26% z 2 979,73	961,26
1. NP z roku 1929		
Východisková hodnota	193,83 €/m ² *51,65 m ² *4,142*0,95	39 393,54
Technická hodnota	32,26% z 39 393,54	12 708,36

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	2 979,73	961,26
1. nadzemné podlažie	39 393,54	12 708,36
Spolu	42 373,27	13 669,62

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Hospodárska budova na parc. č. 284/3****POPIS STAVBY**

Umiestnenie stavby: Hospodárska budova je pristavená k rodinnému domu na parcele C KN č. 284/3. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom, stavba bola postavená v roku cca 1929.

Dispozičné riešenie: 1 krát dreváreň, 2 krát sklad.

Technické riešenie: Základové pásy sú kamenné. Konštrukcia je celodrevená, drevené stĺpy obité doskami, z dreveným sedlovým krovom, s krytinou z nového poplastovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie na jednej strane strechy. Objekt je bez vnútornej vybavenosti. Stavba bola realizovaná v roku cca 1929, a jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

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. NP	1929	5,85*11,85	69,32	18/69,32=0,260

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	3315

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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	$(3315 + 0 * 0,260) / 30,1260$	110,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1929	97	3	100	97,00	3,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$110,04 \text{ €/m}^2 * 69,32 \text{ m}^2 * 4,142 * 0,95$	30 015,31
Technická hodnota	$3,00\% \text{ z } 30 015,31$	900,46

2.2.2 Hospodárska budova na parc. č. 164/2

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby: Hospodárska budova je postavená za cestou na parcele C KN č. 164/2. Vek stavby bol stanovený odborným odhadom, stavba bola postavená v roku cca 1935.

Dispozičné riešenie: 1 krát dreváreň, 1 krát sklad.

Technické riešenie: Základové pätky sú kamenné, pod stĺpmi. Konštrukcia je celodrevená, drevené stĺpy obité doskami, z dreveným sedlovým krovom a nad skladom pultová strecha, s krytinou z pozinkovaného falcovaného plechu, bez klampiarskych konštrukcií. Objekt je bez vnútornej vybavenosti. Stavba bola realizovaná v roku cca 1935, a jej životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

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 [m²]	kZP
1. NP	1935	5,15*9,37	48,26	18/48,26=0,373

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.5 podbitie krovu	150
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.6 ocelové alebo drevené zvlakové	105
	Spolu	2715

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

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	$(2715 + 0 \cdot 0,373) / 30,1260$	90,12

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1935	91	9	100	91,00	9,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90,12 \text{ €/m}^2 \cdot 48,26 \text{ m}^2 \cdot 4,142 \cdot 0,95$	17 113,63
Technická hodnota	$9,00\% \text{ z } 17 113,63$	1 540,23

2.2.3 Prípojka vody na parc. č. 284/2

Jedná sa o prípojku vody z vodomernej šachty vybudovanú súčasne s vodomernou šachtou v roku cca 1970. Prípojka vody na parc. ČKN č. 284/2, životnosť predpokladám 60 rokov, opotrebenie som stanovila lineárnou metódou.

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 navíťtaviacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250 / 30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 11 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 na parc. č. 284/2	1970	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,142 * 0,95$	1 795,85
Technická hodnota	6,67 % z 1 795,85 €	119,78

2.2.4 Prípojka elektriny

Vzdušná elektrická prípojka Cu 4x16 mm² je vedená od stĺpa miestneho rozvodu na parc. CKN č. 284/2, cez strešný nosič po domový rozvádzač. Dĺžka prípojky je cca 13 bm, vybudovaná bola v roku cca 1929 s predpokladanou životnosťou 100 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.q) káblková prípojka vzdušná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $390/30,1260 = 12,95 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 7,77 €/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 elektriny	1929	97	3	100	97,00	3,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (12,95 \text{ €/bm} + 0 * 7,77 \text{ €/bm}) * 4,142 * 0,95$	662,44
Technická hodnota	3,00 % z 662,44 €	19,87

2.2.5 Vodomerná šachta na parc. CKN č. 284/2

Jedná sa o vodomernú šachtu vybudovanú v roku cca 1970, napojenú na obecný vodovod.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,3 \cdot 1,3 \cdot 1,5 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 284/2	1970	56	24	80	70,00	30,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	2 541,34
Technická hodnota	30,00 % z 2 541,34 €	762,40

2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 284/2

Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 284/2, vybudovaná do verejnej kanalizácie, ktorá je pri ceste.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6 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 [%]
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 284/2	1970	56	14	70	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

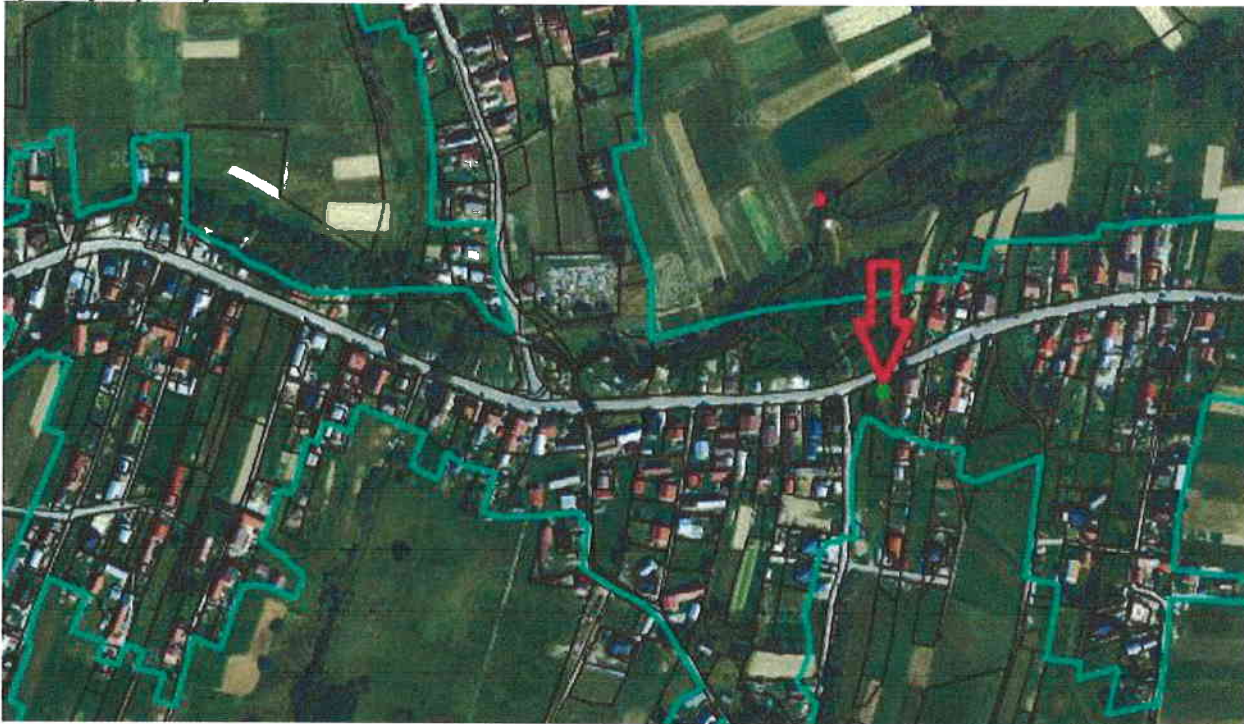
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} \cdot 30,54 \text{ €/bm} \cdot 4,142 \cdot 0,95$	721,03
Technická hodnota	20,00 % z 721,03 €	144,21

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.51, k. ú. Mútne	42 373,27	13 669,62
Hospodárska budova na parc. č. 284/3	30 015,31	900,46
Hospodárska budova na parc. č. 164/2	17 113,63	1 540,23
Prípojka vody na parc. č. 284/2	1 795,85	119,78
Prípojka elektriny	662,44	19,87
Vodomerná šachta na parc. ČKN č. 284/2	2 541,34	762,40
Kanalizačná prípojka na parc. ČKN č. 284/2	721,03	144,21
Celkom:	95 222,87	17 156,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Dom sa nachádza v obci Mútne, s dobrým prístupom s hlavnej cesty, pred domom vedie asfaltová cesta III. triedy. Rodinný dom sa nachádza na okraji obce, smerom na Oravské Veselé. Dom je samostatne stojaci, má jedno nadzemné podlažie čiastočné podpiwničenie. Od okresného mesta Námestovo je obec vzdialená približne 17,4 km a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy autom je približne 20 min. Hlavným spôsobom verejnej dopravy v Mútnom je autobusová doprava (SAD Žilina), ktorá zabezpečuje spojenie s Námestovom, odkiaľ sa dá prestúpiť na ďalšie smery. Obec leží v horskom prostredí Oravských Beskýd, kam železnica nikdy nebola dovedená. Mútne spadá pod okres Námestovo, ktorý patrí medzi okresy s veľmi nízkou nezamestnanosťou, aktuálna miera nezamestnanosti sa pohybuje na úrovni približne 3,7 % až 3,9 %. Obec má vyše 3 200 obyvateľov, jej ekonomický profil ovplyvňuje hlavne mladá populácia - obec Mútne patrí k obciam s veľmi nízkym priemerným vekom (okolo 33 rokov), čo znamená vysoký podiel ekonomicky aktívnych ľudí. Veľká časť obyvateľov dochádza za prácou do Námestova (cca 20 minút), Dolného Kubína, v obci a okolí funguje niekoľko menších firiem zameraných na spracovanie dreva, poľnohospodárstvo a stavebnú činnosť. V obci je vyšší záujem o kúpu nehnuteľností.

V obci je občianska vybavenosť, obchod, knižnica, obecný úrad, základná škola a materská škôlka. Lokalita sa zaraďuje do okrajových častí obce. Orientácia obytných miestností je prevažne v smere na JZ a JV. Obec Mútne je typická podhorská obec s rozptýleným osídlením. Jej kataster patrí k najväčším v okrese Námestovo. Obec je obklopená hustými ihličnatými lesmi, rašeliniskami a horskými lúkami. Dominantou okolia je vrch Pilsko (1 557 m n. m.), ktorý je obľúbeným cieľom turistov. Obec Mútne je jednou z najrázovitejších a najsevernejších obcí na Slovensku. Leží v malebnom prostredí podhoria Oravských Beskýd, priamo na hranici s Poľskom. Turistické lákadlá sú Mútnanské rašeliniská (unikátny prírodný biotop s chránenými druhmi rastlín) a cyklotrasy a turistika (prepojenie na poľskú stranu hranice ponúka skvelé možnosti pre horskú cyklistiku a pešiu turistiku) (zdroj internet).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na hodnotenej nehnuteľnosti neviazu žiadne tarchy. Rodinný dom je nevyužívaný, neobývaný.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Pre obce je podľa tabuľky č.7 Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností doporučený priemerný koeficient predajnosti 0,2-0,3. Vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke. V prípadoch ak ide o samostatnú obec, ktorá tvorí obytnú časť mesta alebo oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient polohovej diferenciácie zvýšiť max. o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Vzhľadom na polohu nehnuteľnosti a záujem o kúpu nehnuteľnosti v danej obci - vzdialenosť od okresného mesta Námestovo 17,4km stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 0,55. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	1,100	13	14,30
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,550	30	16,50
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,303	8	2,42
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % <i>Aktuálna miera nezamestnanosti: Pohybuje sa na úrovni približne 3,7 % až 3,9 %.</i>	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 JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
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 (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby <i>obecný úrad, základná a materská škola v obci</i>	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	8	4,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy <i>bežný hluk od cesty III. triedy</i>	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,100	8	8,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,550	7	3,85
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,100	20	22,00
	Spolu			180	154,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 154,92 / 180$	0,861
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 17\,156,57 \text{ €} * 0,861$	14 771,81 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky situované v zastavanom území časti obce Mútne, k.ú. Mútne, evidované na LV č. 2728, parcela C KN č. 164/1, 164/2, 284/2 a 284/3 - zastavaná plocha a nádvorie. Na parc. CKN č. 284/3 je postavený rodinný dom súp. č. 51 a hospodárska budova, na parc. CKN č. 164/2 je postavená hospodárska budova. Parcely CKN č. 164/1 a 164/2 za nachádzajú asfaltovou cestou, cesta III. triedy. Predmetom ohodnotenia sú pozemky o celkovej výmere 1792m² v spoluvlastníckom podiele 1/1. Pozemky sú prístupné z asfaltovej cesty, cesta III. triedy. Pozemok je s možnosťou napojenia na technickú infraštruktúru a to na elektriku, vodovod, kanalizáciu. Pozitívny vplyv na všeobecnú hodnotu pozemku má jeho poloha v rámci sídelného útvaru a dopravná dostupnosť autom alebo prímestskou dopravou do okresného mesta Námestovo, ktorá predstavuje vzdialenosť 17,4 km (autom do 20 min).

Koeficient povyšujúcich faktorov som priradila o hodnotu 3 - pozemok je rovinatý, pri asfaltovej ceste, s možnosťou napojenia na inžinierske siete. V obci Mútne je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, blízkosť prírody, no zároveň je okresného mesta Námestovo v dostupnej vzdialenosti (cca 20 minút autom). Koeficient redukujúcich faktorov som nepriradila, nevyskytuje sa.

Hodnotenú pozemky sa nachádzajú v užšom záujmovom území okresného mesta Námestovo. Z toho dôvodu uvažujem s východiskovou hodnotou 80 % z východiskovej hodnoty okresného mesta Námestovo. Taktiež podľa informácie miestnych realitných kancelárií je o kúpu pozemkov v tejto lokalite záujem. Pri hodnotení bola zohľadnená poloha pozemkov vzhľadom k aktivitám v okolí, dopravné vzťahy a spôsob využitia pozemku na výstavbu rodinného domu.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle Vyhlášky č.213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
164/1	zastavaná plocha a nádvorie	921,00	1/1	921,00
164/2	zastavaná plocha a nádvorie	48,00	1/1	48,00
284/2	zastavaná plocha a nádvorie	771,00	1/1	771,00
284/3	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
Spolu výmera				1 792,00

Obec:

Mútne

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 7,97 \text{ €/m}^2$

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	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)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>tvar pozemku, inžinierske siete v dosahu, blízkosť asfaltovej cesty, rovinatý pozemok</i>	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	4,0725
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 4,0725$	32,46 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 164/1	$921,00 \text{ m}^2 * 32,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	29 895,66
parc. č. 164/2	$48,00 \text{ m}^2 * 32,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 558,08
parc. č. 284/2	$771,00 \text{ m}^2 * 32,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 026,66
parc. č. 284/3	$52,00 \text{ m}^2 * 32,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 687,92
Spolu		58 168,32

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom súp.č.51, k. ú. Mútne		0,00	51,65	2
Hospodárska budova na parc. č. 284/3		0,00	69,32	1
Hospodárska budova na parc. č. 164/2		0,00	48,26	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne	164/1	921,00
Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne	164/2	48,00
Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne	284/2	771,00
Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne	284/3	52,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu **rodinného domu súp. č. 51** situovaného na pozemku parc. CKN č. 284/3 s príslušenstvom **zapísaný na liste vlastníctva č. 1329, k. ú. Mútne**, obec Mútne, okres Námestovo a **pozemkami parc. C KN č. 164/1, 164/2, 284/2 a 284/3 zapísaných na liste vlastníctva č. 2728, k. ú. Mútne**, obec Mútne, okres Námestovo, v spoluvlastníckom podiele 1/1. Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 15.04.2026, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Odpoveď: Na základe dodaných podkladov od zadávateľa, podkladov získaných pri miestnej obhliadke bola stanovená hodnota predmetných nehnuteľností v spoluvlastníckom podiele 1/1 na **72 900 euro**. Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.51, k. ú. Mútne	11 769,55
Hospodárska budova na parc. č. 284/3	775,30
Hospodárska budova na parc. č. 164/2	1 326,14
Prípojka vody na parc. č. 284/2	103,13
Prípojka elektriny	17,11
Vodomerná šachta na parc. CKN č. 284/2	656,43
Kanalizačná prípojka na parc. CKN č. 284/2	124,16
Spolu stavby	14 771,81
Pozemky	

Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne - parc. č. 164/1 (921 m ²)	29 895,66
Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne - parc. č. 164/2 (48 m ²)	1 558,08
Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne - parc. č. 284/2 (771 m ²)	25 026,66
Pozemky list vlastníctva č. 2728 k.ú. Mútne - parc. č. 284/3 (52 m ²)	1 687,92
Spolu pozemky (1 792,00 m²)	58 168,32
Všeobecná hodnota celkom	72 940,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	72 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícdeväťsto Eur	

V Horných Hámroch, dňa 08.05.2026


Ing. Dana Tatarkovičová

IV. PRÍLOHY

- objednávka č. 2600027178 zo dňa 01.04.2026
- výpis z listu vlastníctva č.2728, k.ú. Mútne
- výpis z listu vlastníctva č.1329, k.ú. Mútne
- kópia z katastrálnej mapy
- doklad o veku stavby, vydala Obec Mútne
- pôdorys I. PP, I. NP rodinného domu a hospodárskych budov - nákres
- fotodokumentácia

Počet príloh : 11 strán