

**Znalec:** Ing. Ján Greguš, Hurbanova 5/18, 036 01 Martin, ev.č. 914437, mobil: 0915 217 619

**Zadávateľ:** Prvá arbitrážna k.s., Prof. Sáru 5, 974 01 Banská Bystrica  
správca úpadcu  
Peter Junas, Bagarova 1, 036 01 Martin

**Číslo spisu (objednávky):** 4K/17/2013 zo dňa 07.09.2021

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

číslo 177/2021

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 5168** na parc.č. 3728/306 s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. Martin, **ul. Bagarova 1, Martin**, na účel konkurzného konania.

**Počet listov (z toho príloh):** 47 (z toho 13 listov príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

**V Martine dňa:** 12.10.2021

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 5168 na parc.č. 3728/306 s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. Martin, ul. Bagarova 1, Martin, na účel konkurzného konania.

**2. Účel znaleckého posudku:** Konkurzné konanie sp.zn. : 4K/17/2013.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 11.10.2021

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 12.10.2021

**5. Podklady na vypracovanie posudku**

**a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Objednávka znaleckého posudku sp.zn.: 4K/17/2013 zo dňa 03.02.2021
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 1628/89/Gö zo dňa 18.08.1989
- Kolaudačné rozhodnutie č. MSS-32782005-Vč zo dňa 29.09.2005
- Znalecký posudok č. 65/2011 vypracovaný Ing. Vyparinom

**b) Získané znalcom:**

- Výpis z listu vlastníctva číslo 6182, k.ú. Martin, vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.10.2021
- Informatívna kópia z mapy KN, k.ú. Martin, vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.10.2021
- Miestna obhliadka skutkového stavu
- Fotodokumentácia

**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.
- 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. 263/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**a) Definície pojmov**

**Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

**Východisková hodnota stavieb (VH)**

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

**Technická hodnota stavieb (TH)**

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

## b) Definície použitých postupov

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> 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:

Nie sú.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vzhľadom na typ nehnuteľnosti, jej polohu a predajnosť v danej lokalite je ako najobjektívnejšia použitá metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, nakoľko nehnuteľnosť nedosahuje primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – 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:

Na výpočet VŠH bola zvolená ako objektívna metóda - metóda polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * K_{PD})[€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
K<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciacie

## b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

**LIST VLASTNÍCTVA č. 6182**, zo dňa 11.10.2021

**Okres:** Martin

**Obec:** Martin

**Kat.územie:** Martin

### A. Majetková podstata:

#### Pozemky

- Parc.č. 3728/306 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 500 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 3728/347 – ostatná plocha o výmere 87 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 5247/24 – trvalý trávnatý porast o výmere 243 m<sup>2</sup>
- Parc.č. 5247/27 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 52 m<sup>2</sup>

#### Stavby

- Rodinný dom súp.č. 5168 na parc.č. 3728/306
- Dvojgaráž súp.č. 7080 na parc.č. 5247/27

### B. Vlastníci:

2 Junas Peter r. Junas r. Junas, Bagarova 5168/1, Martin, SR

Spoluvlastnícky podiel 1/1

**C. Ľarchy:** Vid' LV v prílohe posudku.

## c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 11.10.2021
- Zameranie nehnuteľnosti vykonané dňa 11.10.2021
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 11.10.2021

## d) Technická dokumentácia:

Bola prevzatá projektová dokumentácia z preloženého posudku a doklady o veku stavieb, k pri miestnej obhliadke bolo zistené, že skutkový stav je v súlade s predloženou dokumentáciou a vlastník nehnuteľnosti uviedol, že stav je nezmenený.

## e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje na liste vlastníctva a kópii z mapy KN sú v súlade so skutočným stavom, RD súp.č. 5168 a dvojgaráž sú s pozemkami zapísané na LV č. 6182, k.ú. Martin, dom, dvojgaráž a pozemky sú zakreslené v mape KN.

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

- RD súp.č. 5168 na parc.č. 3728/306 k.ú. Martin
- Príslušenstvo: - dvojgaráž súp.č. 7080, ploty, studňa, vonkajšie úpravy
- Pozemky na parc.č. 3728/306, 3728/347, 5247/24 a 5247/27 v k.ú. Martin

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom súp.č. 5168 na parc.č. 3728/306 v k.ú Martin

Dom je samostatne stojaci, postavený v rovinatom teréne, má jedno podzemné podlažie, jedno nadzemné a jedno podkrovné podlažie. Dom bol daný do užívania v r. 1989, v r. 1996 bola pristavaná zadná izba, v r. 2004-2005 bol dom kompletne prestavaný a vykonaná čiastočná prístavba nového vstupu, došlo k výmene okien, dverí, podláh, elektroinštalácie, vnútorných povrchových úprav, vykurovania, rozvodov vody, kanalizácie, bol vybudovaný rozvod slaboprádu, počítačovej, internetovej a audio siete, protipožiarna signalizácia a zabezpečovacie zariadenie vrátane kamerového systému. Dom pozostáva z jednej bytovej jednotky, dispozičné riešenie podlaží je zakreslené v prílohe posudku. Dom je napojený na verejné rozvody vody, kanalizácie, plynu a elektriny.

Technické riešenie: - Základy betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou; - Zvislé nosné konštrukcie - 1. PP - z monolitického betónu; 1. NP, 1. PK - murivo z tehly hr. 375 mm, zateplené polystyrénom 50 mm - sendvičová konštrukcia murivo-izolant; deliace konštrukcie - 1. PP, 1. NP - tehlové; - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - 1. PP, 1. NP - s rovným podhľadom keramické; 1. PK - s rovným podhľadom drevené trámové; - Schodisko - 1. PP - tvrdé drevo; 1. NP - oceľové so sklenenými nástupnicami; - Strecha - krov - 1. NP - sedlový drevený s nerovnakou výškou hrebeňou; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy elektricky vyhrievané; - Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky na báze umelých látok; obklady fasád - 1. PP, 1. NP, 1. PK - z kamenných dosiek; - Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - 1. PP, 1. NP, 1. PK - stierkové plstou hladené; vnútorné obklady - 1. PP, 1. NP - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; 1. PP - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; 1. PP, 1. NP - vane; 1. NP - samostatnej sprchy; 1. NP - WC min. do výšky 1 m; - Výplne otvorov - dvere - 1. PP - hladké plné alebo zasklené; 1. NP, 1. PK - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - 1. PP - plastové s trojvrstvovým zasklením; 1. NP, 1. PK - zdvojené drevoalúminiové; okenné žalúzie - 1. PP, 1. NP - kovové; okenice a vonkajšie rolety - 1. NP, 1. PK - hliníkové elektronicky ovládané; - Podlahy - podlahy obytných miestností - 1. PP, 1. NP, 1. PK - veľkoplňné parkety drevené; dlažby a podlahy ost. miestností - 1. PP - keramické dlažby; 1. NP - kamenné dlažby; - Vybavenie kuchýň - 1. NP - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; 1. NP - umývačka riadu (zabudovaná); 1. NP - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); 1. NP - odsávač pár; 1. NP - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu podložkou pre krájanie a pod.; 1. NP - kuchynská linka z prírodného dreva; - Vybavenie kúpeľní - 1. PP - vaňa oceľová smaltovaná; 1. PP, 1. NP - umývadlo; 1. PP, 1. NP - samostatná sprcha; 1. NP - vaňa plastová jednoduchá; 1. NP - bidet; 1. NP - pisoár; vodovodné batérie - 1. PP, 1. NP - pákové nerezové so sprchou; 1. PP, 1. NP - pákové nerezové; 1. NP - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - 1. PP - splachovací bez umývadla; 1. NP - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene; - Ostatné vybavenie - 1. PP - sauna; 1. NP - vstavané skrine; - Vykurovanie - ústredné vykurovanie - 1. PP - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - liatinové; 1. NP, 1. PK - prevažne podlahové teplovodné doplnené nerezovými radiátormi; zdroj vykurovania - 1. PP - kotol ústredného vykurovania plynový; - Vnútorné rozvody vody - 1. PP, 1. NP - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - 1. PP - kotol ústredného vykurovania; - Vnútorné rozvody kanalizácie - 1. PP, 1. NP, 1. PK - plastové potrubie; - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia ( bez rozvádzačov) - 1. PP, 1. NP - svetelná, motorická; 1. PK - svetelná; 1. NP - bleskozvod; elektrický rozvádzač - 1. PP, 1. NP - s automatickým istením - Vnútorné rozvody plynu - 1. PP - rozvod zemného plynu; - Konštrukcie naviac - 1. NP - Rozvody elektronického systému - hodnota v r. 2005...18.588,- €; 1. NP - Vzduchotechnika - hodnota v r. 2005...1.726,- €; 1. NP - Káblové rozvody počítačovej siete - hodnota v r. 2005... 1.327,- €; 1. NP - Kamerový systém - hodnota v r. 2005...1.825,- €.

Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že dom je trvalo obývaný, vyžaduje bežnú údržbu resp. výmenu pôvodných prvkov krátkodobej životnosti. Vzhľadom k veku domu a jeho celkovému stavebno-technickému stavu je uvažované so životnosťou 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	K <sub>ZP</sub>
1. PP	1989	8,33*11,05+5,54*0,65+4,95*1,00-1,60*4,29	93,73	120/93,73=1,280
1. NP	1989	8,51*(5,33+5,75)+0,60*5,75+(1,03+1,10)/2*4,93+2,69*4,29	114,53	
1. NP	1996	5,23*5,75	30,07	
1. NP	2005	(7,30-5,75)*5,83	9,04	
Spolu 1. NP			153,64	120/153,64=0,781
1. Podkrovie	1989	3,83*7,62+1,00*0,56-0,98*0,96	28,8	120/28,8=4,167

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**1. PODZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
1	<b>Osadenie do terénu</b>	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	<b>Murivo</b>	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
15	<b>Obklady fasád</b>	
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	100
16	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	<b>Dvere</b>	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	<b>Okná</b>	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
22	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.2 keramické dlažby	150
24	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	560
25	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	<b>Inštalácia plynu</b>	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	<b>Spolu</b>	<b>6985</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	<b>Zdroj teplej vody</b>	
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40
35	<b>Zdroj vykurovania</b>	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	<b>Záchod</b>	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
43	<b>Sauna</b>	
	43.1 (1 ks)	460

<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	<b>Spolu</b>	<b>1445</b>

## 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy</b>	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
<b>3</b>	<b>Podmurovka</b>	
	3.7.a podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	250
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>	
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
<b>8</b>	<b>Krovy</b>	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>	
	10.1.c plechové pozinkované	570
<b>12</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie strechy</b>	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.3.c obklady remienkové a z kamenných dosiek nad 1/3 do 1/2	80
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	50
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>	
	16.1 mramor, pieskovec	250
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690
<b>19</b>	<b>Okenné žalúzie</b>	
	19.3 kovové	300
<b>20</b>	<b>Oknice a vonkajšie rolety</b>	
	20.3 hliníkové	200
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.1 kamenné dlažby	345
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.1 svetelná, motorická	280
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>	
	- vyskytujúca sa položka	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	<b>Spolu</b>	<b>9410</b>

### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>	
	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) (4.85 bm)	437
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.8 pisoár (1 ks)	15
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
<b>38</b>	<b>Vodovodné batérie</b>	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	90
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
<b>39</b>	<b>Záchod</b>	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
<b>44</b>	<b>Vstavané skrine</b>	
	44.1 (3 ks)	105
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	<b>Konštrukcie navyše</b>	
	Kamerový systém (1 ks)	177
	Elektronické riadenie domu (1 ks)	1826
	Vzduchotechnika (1 ks)	167
	Rozvody IT (1 ks)	128
	<b>Spolu</b>	<b>4414</b>

## 1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>4</b>	<b>Murivo</b>	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>	
	13.3 z hliníkového plechu	25
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	50
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>	
	15.4.c obklady remienkové a z kamenných dosiek do 1/3	100
<b>17</b>	<b>Dvere</b>	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
<b>18</b>	<b>Okná</b>	
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové	690
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>	
	20.3 hliníkové	200
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>	
	25.2 svetelná	155
<b>26</b>	<b>Domáci telefón (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	80
<b>28</b>	<b>Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)</b>	
	- vyskytujúca sa položka	135
	<b>Spolu</b>	<b>5710</b>



**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:****33 Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**

33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
<b>Spolu</b>	<b>10</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(6985 + 1445 * 1,280)/30,1260$	293,25
1. NP	$(9410 + 4414 * 0,781)/30,1260$	426,79
1. Podkrovie	$(5710 + 10 * 4,167)/30,1260$	190,92

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1989	32	68	100	32,00	68,00
1. NP	1989	32	68	100	32,00	68,00
1. NP - prístavba	1996	25	68	93	26,88	73,12
1. NP - prístavba	2005	16	68	84	19,05	80,95
1. Podkrovie	1989	32	68	100	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1989</b>		
Východisková hodnota	$293,25 \text{ €/m}^2 * 93,73 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,05$	78 125,75
Technická hodnota	68,00% z 78 125,75	53 125,51
<b>1. NP z roku 1989</b>		
Východisková hodnota	$426,79 \text{ €/m}^2 * 114,53 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,05$	138 934,80
Technická hodnota	68,00% z 138 934,80	94 475,66
<b>1. NP - prístavba z roku 1996</b>		
Východisková hodnota	$426,79 \text{ €/m}^2 * 30,07 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,05$	36 477,51
Technická hodnota	73,12% z 36 477,51	26 672,36
<b>1. NP - prístavba z roku 2005</b>		
Východisková hodnota	$426,79 \text{ €/m}^2 * 9,04 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,05$	10 966,30
Technická hodnota	80,95% z 10 966,30	8 877,22
<b>1. Podkrovie z roku 1989</b>		
Východisková hodnota	$190,92 \text{ €/m}^2 * 28,80 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,05$	15 628,65
Technická hodnota	68,00% z 15 628,65	10 627,48

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	78 125,75	53 125,51
1. nadzemné podlažie	186 378,61	130 025,24
1. podkrovné podlažie	15 628,65	10 627,48
<b>Spolu</b>	<b>280 133,01</b>	<b>193 778,23</b>

## 2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

### 2.2.1 Dvojgaráž súp.č. 7080 na parc.č. 5247/27

Garáž je samostatne stojaca, je jednopodlžaná, bez podpivničenja s nízkym sedlovým krovom, postavená v r. 1989, v r. 2005 bola prestavaná – nové vráta, dvere, okná, vnútorné omietky, podlahy. Napojená na rozvody elektrickej energie.

Technické riešenie: - Základy – betónové s vodorovnou izoláciou - Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky 30 cm; - Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - trámčekové s podhľadom; - zateplenie; - Strecha - krov - klincované väzníky a ostatné; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu; - Úpravy vonkajších povrchov – brizolit; - Úpravy vnútorných povrchov - štuková omietka; - Výplne otvorov - dvere - rámové s výplňou; vráta výsuvné plastové segmentové s diaľkovým elektronickým ovládaním; okná - plastové s izolačným dvojsklom; - Podlahy - keramická dlažba; - vodorovná izolácia; - Vykurovanie - lokálne vykurovanie elektrické konvertory - Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty. Opatrebovanie stavby zodpovedá veku, uvažovaná životnosť je 80 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1989	6,66*7,76	51,68	18/51,68=0,348

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	<b>Stropy</b>	
	4.2 trámčekové s podhľadom	360
	4.6zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod.	230
5	<b>Krov</b>	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.1 brizolit	480
10	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
12	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
13	<b>Okná</b>	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	<b>Podlahy</b>	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>6070</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	<b>Vráta</b>	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (2 ks)	2020

<b>24 Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania</b>	
24.1.a lokálne vykurovanie elektrické konvertory telesá (2,2 kW) (2 ks)	240
<b>Spolu</b>	<b>2260</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6070 + 2260 * 0,348)/30,1260$	227,59

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1989	32	48	80	40,00	60,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$227,59 \text{ €/m}^2 * 51,68 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,05$	33 431,30
Technická hodnota	60,00% z 33 431,30	20 058,78

## 2.3 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.3.1 Voliéra na parc.č. 5247/24

Voliéra je postavená zo západnej strany garáže ako vstavba medzi garážou a oplotením. - Základy – základová betónová doska; - Zvislé nosné konštrukcie - iba stĺpiky kovové, výplň rámové pletivo a kari rohože- Strecha - krov – pultové kovové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná z vlnitého plechu - Úpravy vonkajších povrchov – náter; - Výplne otvorov - dvere – oceľové - Podlahy - hrubé betónové. Uvažovaná životnosť je 30 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 <sup>2</sup> ]	K <sub>ZP</sub>
1. NP	1996	$4,35 * 2,20$	9,57	$18/9,57 = 1,881$

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	<b>Krov</b>	
	5.3 pultové	545
6	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170

12	<b>Dvere</b> 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	<b>Podlahy</b> 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>Spolu</b>		<b>2545</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(2545 + 0 * 1,881)/30,1260$	84,48

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1996	25	5	30	83,33	16,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$84,48 \text{ €/m}^2 * 9,57 \text{ m}^2 * 2,707 * 1,05$	2 297,96
Technická hodnota	16,67% z 2 297,96	383,07

### 2.3.2 Plot od ulíc

Plot ohraničuje pozemky od ulíc, základy a podmurovka betónové, stĺpiky murované 30\*30 cm, výplň murovaná hr. 20 cm, vonkajšia úprava omietky s náterom, prekrytie škridlovou krytinou ako plotová strieška. V plote sú osadené dvojce kovové plotové vrátky, jedny od ul. Bagarova a jedny od ul. V. Žingora.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> z kameňa a betónu	56,07m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> betónová monolitická alebo prefabrikovaná	56,07m	926	30,74 €/m
<b>Spolu:</b>				<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	62,22m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
5.	<b>Plotové vrátky:</b> b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $1,85+5,80+3,20+20,3+24,92 = 56,07 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:  $1,85*1,22+5,80*1,29+3,20*1,31+20,30*1,09+24,92*1,05 = 62,22 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulíc	1996	25	25	50	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(56,07\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 62,22\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,707 * 1,05$	13 768,72
Technická hodnota	50,00 % z 13 768,72 €	6 884,36

**2.3.3 Plot murovaný v záhrade**

Plot je murovaný z bielej tehly hr. 30 cm – škárované murivo, základy betónové, v časti plota pri záhradnom krbe je kamenný obklad z r. 2005.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> z kameňa a betónu	15,12m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,12m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	20,10m <sup>2</sup>	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu:  $1,98+1,90+2,15+2,14+3,75+3,20 = 15,12 \text{ m}$   
 Pohľadová plocha výplne:  $(1,98+1,90+2,14+3,75+3,20) * 1,50 + 2,15 * 0,60 / 2 = 20,10 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot murovaný v záhrade	1996	25	25	50	50,00	50,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,12\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 20,10\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 1,05$	4 102,36
Technická hodnota	50,00 % z 4 102,36 €	2 051,18

**2.3.4 Plot drevený v záhrade**

Základy a podmurovka betónové, stĺpiky oceľové, výplň drevená.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> z kameňa a betónu	12,40m	700	23,24 €/m
2.	<b>Podmurovka:</b> betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,40m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>53,98 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	19,77m <sup>2</sup>	425	14,11 €/m

Dĺžka plotu: 12,40 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $12,4 * 1,50 + 3,90 * 0,60 / 2 = 19,77 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot drevený v záhrade	1996	25	5	30	83,33	16,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(12,40 \text{ m} * 53,98 \text{ €/m} + 19,77 \text{ m}^2 * 14,11 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 1,05$	2 695,42
Technická hodnota	16,67 % z 2 695,42 €	449,33

**2.3.5 Plot zo západnej strany**

Plot ohraničuje parc.č. 5247/24 zo západnej strany, základy betónové, stĺpiky oceľové, výplň zo strojového pletiva, stĺpiky a pletivo vymenené v r. 2009.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b> okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	14,80m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b> zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	29,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 14,80 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $14,80 * 2,00 = 29,60 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zo západnej strany	2009	12	18	30	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(14,80\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 29,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 1,05$	1 298,18
Technická hodnota	60,00 % z 1 298,18 €	778,91

**2.3.6 Studňa vrтанá**

Jedná sa o vrtanú studňu na parc.č. 3728/306, DN 160 mm, hĺbka 6,50 m s elektrickým čerpadlom, určená na zavlažovanie záhrady.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Typ:** vrtaná  
**Hĺbka:** 6,5 m  
**Priemer:** 160 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** 60,74 €/m

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná	2009	12	68	80	15,00	85,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,74 \text{ €/m} * 6,5\text{m} + 327,29 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,707 * 1,05$	2 052,46
Technická hodnota	85,00 % z 2 052,46 €	1 744,59

**2.3.7 Vodovodná prípojka do RD**

Jedná sa o napojenie RD na verejný rozvod vody v ulici, prípojka oceľová, prechádza od garáže k RD.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 6,75 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do RD	1989	32	18	50	64,00	36,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,75 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	1 133,69
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 1\,133,69 \text{ €}$	408,13

### 2.3.8 Vodovodná prípojka do záhrady

Potrubie je plastové, vedené z práčovne po rozvodnú šachtu v záhrade, slúži ako náhradný zdroj pre zavlažovanie pri nedostatku vody v studni.

#### 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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 15,80 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do záhrady	2004	17	33	50	34,00	66,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	1 863,28
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 1\,863,28 \text{ €}$	1 229,76

### 2.3.9 Rozvodná vodovodná šachta

Šachta je z monolitického betónu s oceľovým poklopom, slúži ako rozvodná šachta pre jednotlivé vetvy záhradného vodovodu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)  
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $0,60 * 0,60 * 0,50 = 0,18 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvodná vodovodná šachta	2004	17	33	50	34,00	66,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 1,05$	133,31
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 133,31 \text{ €}$	87,98

**2.3.10 Záhradný vodovod**

Jedná sa o rozvod zavlažovania v záhrade, potrubie plastové DN 25 mm, automatické rozstrekače ohodnotené samostatne.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.4. Záhradné vodovody  
Položka: 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $33,00+14,80+3,60+28,00+4,00 = 83,4 \text{ bm}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný vodovod	2005	16	14	30	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$83,4 \text{ bm} * 4,81 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	1 140,22
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 1 140,22 \text{ €}$	532,14

**2.3.11 Kanalizačná prípojka**

Jedná sa o odvedenie splaškovej kanalizácie z RD do verejnej kanalizácie, prípojka kameninová DN 150 mm.

**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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 6,75 bm  
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1989	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,75 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	675,15
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 675,15 \text{ €}$	243,05

**2.3.12 Dažďová kanalizácia**

Jedná sa o odvedenie dažďových vôd z dažďových zvodov do verejnej kanalizácie.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $8,60+4,30+2,60+7,40 = 22,9 \text{ bm}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia	2005	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,9 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	1 144,93
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1 144,93 \text{ €}$	778,55

**2.3.13 Plynová prípojka**

Jedná sa o napojenie RD na verejný rozvod plynu v ulici, potrubie oceľové DN 25 mm.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek:  $4,30 \text{ bm}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1989	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,3 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	172,45
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 172,45 \text{ €}$	62,08

**2.3.14 Elektrická prípojka do RD**

Jedná sa o zemné napojenie RD na verejné rozvody NN elektrickej energie zo stĺpa osadeného pri plote.

**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.v) káblová prípojka zemná Cu 4\*16 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm  
Počet merných jednotiek: 12,60 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka do RD	2005	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,707 * 1,05$	624,23
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 624,23 \text{ €}$	424,48

**2.3.15 Elektrická prípojka do garáže**

Jedná a o napojenie garáže na elektrickú energiu z RD.

**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.t) káblová prípojka zemná Cu 4\*6 mm\*mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	436/30,1260 = 14,47 €/bm
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	8,66 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	16,20 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,707$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka do garáže	1989	32	8	40	80,00	20,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,2 \text{ bm} * (14,47 \text{ €/bm} + 0 * 8,66 \text{ €/bm}) * 2,707 * 1,05$	666,29
Technická hodnota	20,00 % z 666,29 €	133,26

### 2.3.16 Elektrická prípojka k studni

Jedná sa o napojenie elektrického čerpadla pri studni, prípojka vedená od RD po studňu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

<b>Kód JKSO:</b>	828 7 Elektrické rozvody
<b>Kód KS:</b>	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

<b>Kategória:</b>	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
<b>Bod:</b>	7.1. NN prípojky
<b>Položka:</b>	7.1.t) kábelová prípojka zemná Cu 4*6 mm*mm

<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	436/30,1260 = 14,47 €/bm
<b>Počet káblov:</b>	1
<b>Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:</b>	8,66 €/bm
<b>Počet merných jednotiek:</b>	10,30 bm
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 2,707$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka k studni	2009	12	28	40	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,3 \text{ bm} * (14,47 \text{ €/bm} + 0 * 8,66 \text{ €/bm}) * 2,707 * 1,05$	423,63
Technická hodnota	70,00 % z 423,63 €	296,54

### 2.3.17 Elektrická prípojka k záhradnému osvetleniu

Jedná sa o napojenie záhradného osvetlenie na elektrickú energiu z rodinného domu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

<b>Kód JKSO:</b>	828 7 Elektrické rozvody
<b>Kód KS:</b>	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.6. Vonkajšie osvetlenie  
**Položka:** 7.6.d) káblková prípojka vzdušná Cu 4\*6 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $315/30,1260 = 10,46 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4,60+20,60+20,30 = 45,5 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka k záhradnému osvetleniu	2005	16	24	40	40,00	60,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45,5 \text{ bm} * 10,46 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	1 352,76
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,352,76 \text{ €}$	811,66

**2.3.18 Osvetľovacie telesá**

Jedná sa o záhradné osvetľovacie telesá osadené v zemi popri chodníku, a na oplatení – použitá je porovnateľná položka upravená percentom dokončenosti.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.6. Vonkajšie osvetlenie  
**Položka:** 7.6.g) svietidlo parkové samostatne stojace

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $4025/30,1260 = 133,61 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:**  $8+14 = 22 \text{ Ks}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$   
**Dokončenosť:** 50 %

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Osvetľovacie telesá	2005	16	14	30	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 2,707 * 1,05$	8 354,86
Východisková hodnota nedokončenej stavby	$22 \text{ Ks} * 133,61 \text{ €/Ks} * 2,707 * 1,05 * 50 / 100$	4 177,43
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 4\,177,43 \text{ €}$	1 949,61

### 2.3.19 Spevnené plochy - monolitický betón

Jedná sa o spevnené plochy z monolitického betónu na teréne, tvoriace okapové chodníky pri RD.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy  
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie  
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $0,50 \cdot (5,14 + 1,05 + 1,05 + 4,83 + 6,86 + 7,82) = 13,38 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - monolitický betón	1989	32	18	50	64,00	36,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$13,38 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,707 \cdot 1,05$	416,44
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 416,44 \text{ €}$	149,92

### 2.3.20 Spevnené plochy - terazzo dlažba

Jedná sa o pôvodný prístupový a okapový chodník pri RD z terazzo dlažby na betóne.

#### 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.b) Terazzové dlaždice - kladené do malty

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $520/30,1260 = 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
 Počet merných jednotiek:  $0,65 \cdot 8,60 + 0,72 \cdot (0,82 + 1,80 + 3,00) + 0,48 \cdot 5,25 + 1,44 \cdot 0,60 + 1,04 \cdot (1,22 + 0,88 + 1,56) = 16,83 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - terazzo dlažba	1989	32	18	50	64,00	36,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,83 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 17,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,707 \cdot 1,05$	825,66
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 825,66 \text{ €}$	297,24

### 2.3.21 Spevnené plochy - zámková dlažba

Ide o spevnené plochy zo zámkovej dlažby pred garážou a zo západnej strany garáže, ostatné plochy zo zámkovej dlažby boli prekryté novou drevenou dlažbou – ohodnotené v samostatnej položke.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do maľty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $6,57*3,19+3,13*2,00 = 27,22 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - zámková dlažba	1996	25	25	50	50,00	50,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,22 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,05$	1 463,82
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 1\,463,82 \text{ €}$	731,91

### 2.3.22 Spevnené plochy - drevené

Jedná sa o spevnené plochy z drevených profilovaných dosiek Bahirai kladených na priečne prahy na pôvodnej zámkovej dlažbe, ohodnotenie vykonané porovnateľnou položkou, pôvodná zámková dlažba nezapočítaná.

#### 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:** 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
**Položka:** 8.5.c) Z drevených špalíkov bukových - kladené do piesku

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $865/30,1260 = 28,71 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $113,90 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,707$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - drevené	2005	16	4	20	80,00	20,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$113,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 28,71 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,05$	9 294,68
Technická hodnota	20,00 % z 9 294,68 €	1 858,94

**2.3.23 Parkové úpravy**

Jedná sa o sadové úpravy v záhrade – trávniky, zeleň, okrasné dreviny.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégoria:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.1. Plochy s prašným povrchom
Položka:	8.1.d) Trávniky pestované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$364,50 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Parkové úpravy	2005	16	14	30	53,33	46,67

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$364,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,05$	7 563,07
Technická hodnota	46,67 % z 7 563,07 €	3 529,68

**2.3.24 Oporné múry - pôvodné**

Jedná sa o pôvodné oporné múry hr. 30 cm z betónových soklových tvárnic pri terase pred práčovňou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	815 4 Oporné múry
Kód KS:	2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégoria:	9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod:	9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$2 * 2,70 * 0,30 * (1,61 + 0,50) = 3,42 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$



**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry - pôvodné	1989	32	18	50	64,00	36,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,42 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 1,05$	596,96
Technická hodnota	$36,00 \% \text{ z } 596,96 \text{ €}$	214,91

**2.3.25 Oporné múry - nové**

Jedná sa o nové oporné múry hr. 30 cm z monolitického betónu obložené remienkovým kamenným obkladom, pri terase pred práčovňou.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry  
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)  
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,20 * 0,30 * (1,61 + 0,60) + 3,20 * 0,30 * (0,60 + 0,60) = 3,27 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporné múry - nové	2005	16	34	50	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,27 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,707 * 1,05$	401,06
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 401,06 \text{ €}$	272,72

**2.3.26 Vonkajšie schody**

Jedná sa o vonkajšie betónové schody na teréne s povrchom nástupnice z dreva – použitá je porovnateľná položka, tvoria vstup zo záhrady na terasu pri práčovni.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Katégória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$  stupňa  
Počet merných jednotiek:  $6 * 0,70 = 4,2 \text{ bm}$  stupňa

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2005	16	34	50	32,00	68,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,2 \text{ bm stupňa} * 12,78 \text{ €/bm stupňa} * 2,707 * 1,05$	152,57
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 152,57 \text{ €}$	103,75

### 2.3.27 Obrubníky v záhrade

Obrubníky sú z kamenných kociek, okolo parkových úprav.

### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky  
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky  
 Bod: 28.1. Obrubník kamenný

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 68,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Obrubníky v záhrade	2005	16	34	50	32,00	68,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$68 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,05$	2 951,38
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2 951,38 \text{ €}$	2 006,94

### 2.4 INÉ STAVBY

#### 2.4.1 Záhradný krb

Jedná sa o vonkajší záhradný krb, vybudovaný na oplotení v záhrade, s plechový komínom.

### MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 1,00 Kus

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $RU = 400,00 \text{ €/Kus}$   
 Koeficient vybavenosti:  $k_V = 1$   
 Koeficient zastavanej plochy:  $k_{ZP} = 1$   
 Koeficient výšky podlažia:  $k_{VP} = 1$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný krb	2005	16	14	30	53,33	46,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$400 \text{ €/Kus} * 1\text{Kus} * 2,707 * 1,05 * 1 * 1 * 1 * 1$	1 136,94
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 1\ 136,94 \text{ €}$	530,61

### 2.4.2 Zavlažovacie zariadenie

Jedná sa o automatické výsuvné zavlažovacie trysky osadené v trávnikoch s regulovateľným smerom postreku.

## MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Merné jednotky stavby celkom 18,00 Kus

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $RU = 25,00 \text{ €/Kus}$   
 Koeficient vybavenosti:  $k_V = 1$   
 Koeficient zastavanej plochy:  $k_{ZP} = 1$   
 Koeficient výšky podlažia:  $k_{VP} = 1$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 2,707$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zavlažovacie zariadenie	2005	16	14	30	53,33	46,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ €/Kus} * 18\text{Kus} * 2,707 * 1,05 * 1 * 1 * 1 * 1$	1 279,06
Technická hodnota	$46,67 \% \text{ z } 1\ 279,06 \text{ €}$	596,94

## 2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD súp. č. 5168 na parc.č. 3728/306	280 133,01	193 778,23
Dvojgaráž súp.č. 7080 na parc.č. 5247/27	33 431,30	20 058,78
Voliera na parc.č. 5247/24	2 297,96	383,07
<b>Ploty</b>		
Plot od ulíc	13 768,72	6 884,36
Plot murovaný v záhrade	4 102,36	2 051,18
Plot drevený v záhrade	2 695,42	449,33
Plot zo západnej strany	1 298,18	778,91
<b>Celkom za Ploty</b>	<b>21 864,68</b>	<b>10 163,78</b>
<b>Studňa vrtaná</b>	2 052,46	1 744,59
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka do RD	1 133,69	408,13
Vodovodná prípojka do záhrady	1 863,28	1 229,76
Rozvodná vodovodná šachta	133,31	87,98
Záhradný vodovod	1 140,22	532,14

Kanalizačná prípojka	675,15	243,05
Dažďová kanalizácia	1 144,93	778,55
Plynová prípojka	172,45	62,08
Elektrická prípojka do RD	624,23	424,48
Elektrická prípojka do garáže	666,29	133,26
Elektrická prípojka k studni	423,63	296,54
Elektrická prípojka k záhradnému osvetleniu	1 352,76	811,66
Osvetlovacie telesá	4 177,43	1 949,61
Spevnené plochy - monolitický betón	416,44	149,92
Spevnené plochy - terazzo dlažba	825,66	297,24
Spevnené plochy - zámková dlažba	1 463,82	731,91
Spevnené plochy - drevené	9 294,68	1 858,94
Parkové úpravy	7 563,07	3 529,68
Oporné múry - pôvodné	596,96	214,91
Oporné múry - nové	401,06	272,72
Vonkajšie schody	152,57	103,75
Obrubníky v záhrade	2 951,38	2 006,94
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>37 173,01</b>	<b>16 123,25</b>
<b>Iné stavby</b>		
Záhradný krb	1 136,94	530,61
Zavlažovacie zariadenie	1 279,06	596,94
<b>Celkom za Iné stavby</b>	<b>2 416,00</b>	<b>1 127,55</b>
<b>Celkom:</b>	<b>379 368,42</b>	<b>243 379,25</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza na ul. Bagarova 1 v križovatke s ul. V. Žingora, vo vyhľadávanej obytnej mestskej časti Podháj - Stráne, okresného mesta Martin v zástavbe rodinných domov. V mieste je možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS, terén je rovinatý, prístup po spevnenej komunikácii. Úzke centrum mesta je vzdialené 2 km, kde je kompletná občianska vybavenosť. Zástavka MHD peši do 5 min. Dom je s vyšším štandardom vybavenia s vhodným príslušenstvom, je v zachovalom stave, vyžaduje údržbu resp. Výmenu pôvodných prvkov krátkodobej životnosti, orientácia obytných miestností je na JZ a JV stranu. Minimálna možnosť rozšírenia súčasnej zástavby. V mieste je bežná hlučnosť a prašnosť od dopravy je minimálna. Prírodné lokality Malej Fatry nad 1 km.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Dom svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavanej plochy je predurčený pre celoročné bývanie ako rodinný dom.

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

Okrem tiarch uvedených na LV, iné neboli zistené.

### 3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,50.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,50**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PD</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,000	13	13,00
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,000	6	6,00
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,000	10	10,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,000	10	10,00
14	<b>Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	<b>Názor znalca</b> dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>170,75</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 170,75 / 180$	0,949
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 243\,379,25 \text{ €} * 0,949$	<b>230 966,91 €</b>

### 3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pozemky sú zastavané RD súp.č. 5168 a jeho príslušenstvom, tvoria jeho predzáhradku, dvor a záhradu. Prístup je po spevnenej komunikácii, možnosť napojenia na všetky verejné rozvody IS. V blízkosti peši do 5 min. je MHD. Pozemky sa nachádzajú v lukratívnej lokalite s výrazne vyšším záujmom o kúpu stavebných pozemkov na IBV, zohľadnené v povyšujúcom faktore. Redukujúcim faktorom je skutočnosť, že pozemky sa nachádzajú v blízkosti križovatky z dvoch strán pozemkov prechádzajú miestnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3728/306	zastavané plochy a nádvorcia	500	500,00	1/1	500,00
3728/347	ostatná plocha	87	87,00	1/1	87,00
3747/24	trvalý tráv. porast	243	243,00	1/1	243,00
3747/27	zastavané plochy a nádvorcia	52	52,00	1/1	52,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>882,00</b>

Obec: Martin  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 16,60 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov,	1,45
$k_V$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy s nadštandardným vybavením,	1,10
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory: pozemky v blízkosti križovatky	0,90

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,45 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	4,1988
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 4,1988$	<b>69,70 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3728/306	$500,00 \text{ m}^2 * 69,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 850,00
parcela č. 3728/347	$87,00 \text{ m}^2 * 69,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	6 063,90
parcela č. 3747/24	$243,00 \text{ m}^2 * 69,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 937,10
parcela č. 3747/27	$52,00 \text{ m}^2 * 69,70 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 624,40
<b>Spolu</b>		<b>61 475,40</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 5168 na parc.č. 3728/306 s príslušenstvom a pozemkami v k.ú. Martin, ul. Bagarova 1, Martin, na účel konkurzného konania.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
RD súp. č. 5168 na parc.č. 3728/306	183 895,54
Dvojgaráž súp.č. 7080 na parc.č. 5247/27	19 035,78
Voliera na parc.č. 5247/24	363,53
<b>Ploty</b>	
Plot od ulíc	6 533,26
Plot murovaný v záhrade	1 946,57
Plot drevený v záhrade	426,41
Plot zo západnej strany	739,19
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>9 645,43</b>
<b>Studňa vŕtaná</b>	<b>1 655,62</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka do RD	387,32
Vodovodná prípojka do záhrady	1 167,04
Rozvodná vodovodná šachta	83,49
Záhradný vodovod	505,00
Kanalizačná prípojka	230,65
Dažďová kanalizácia	738,84
Plynová prípojka	58,91
Elektrická prípojka do RD	402,83
Elektrická prípojka do garáže	126,46
Elektrická prípojka k studni	281,42
Elektrická prípojka k záhradnému osvetleniu	770,27
Osvetľovacie telesá	1 850,18
Spevnené plochy - monolitický betón	142,27
Spevnené plochy - terazzo dlažba	282,08
Spevnené plochy - zámková dlažba	694,58
Spevnené plochy - drevené	1 764,13
Parkové úpravy	3 349,67
Oporné múry - pôvodné	203,95
Oporné múry - nové	258,81
Vonkajšie schody	98,46
Obrubníky v záhrade	1 904,59
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>15 300,96</b>
<b>Iné stavby</b>	
Záhradný krb	503,55
Zavlažovacie zariadenie	566,50
<b>Spolu za Iné stavby</b>	<b>1 070,04</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>230 966,91</b>

**Pozemky**

Pozemok - parc. č. 3728/306 (500 m <sup>2</sup> )	34 850,00
Pozemok - parc. č. 3728/347 (87 m <sup>2</sup> )	6 063,90
Pozemok - parc. č. 3747/24 (243 m <sup>2</sup> )	16 937,10
Pozemok - parc. č. 3747/27 (52 m <sup>2</sup> )	3 624,40
<b>Spolu pozemky (882,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>61 475,40</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>292 442,31</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>292 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestodeväťdesiatdvatisíc Eur</b>	
<b>SKK</b>	<b>8 796 792,00</b>

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V Martine dňa 12.10.2021

Ing. Ján Greguš



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku sp.zn.: 4K/17/2013 zo dňa 07.09.2021
- Výpis z listu vlastníctva číslo 6182, k.ú. Martin, vytvorený cez katastrálny portálu dňa 11.10.2021
- Informatívna kópia z mapy KN, k.ú. Martin, vytvorený cez katastrálny portálu dňa 11.10.2021
- Kolaudačné rozhodnutie č. ÚPA 1628/89/Gö zo dňa 18.08.1989
- Kolaudačné rozhodnutie č. MSS-32782005-Vč zo dňa 29.09.2005
- Projektová dokumentácia RD
- Fotodokumentácia