

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

Zadávateľ: LICITOR group, a.s. (dražobník)
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu/objednávky: Objednávka č. D400725 zo dňa 27.8.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 134/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, Dielenská Kružná I, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 2003/203, 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 44(18)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, Dielenská Kružná I, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 2003/203, 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin .

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.9.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 5.10.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 150/2013 Ing. Bronislavy Hermanovej;
- Kolaudačné rozhodnutie č.SP-2101/2009-Ry na stavbu "Rodinný dom na pozemku parc. KN č. 2003/203 k.ú. Vrútky", vydané Mestom Vrútky dňa 30.7.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.9.2009
- Projektová dokumentácia na stavbu Rodinný dom-Klasik 103 - pôdorysy jednotlivých podlaží, rez, situácia

5.b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4039 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2157 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu nehnuteľností
- Fotodokumentácia
- Územnoplánovacie informácie z www.vrutky.sk
- Ponuky z realitných portálov (nehnutel'nosti.sk)

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z.Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stavby

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

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania:

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obštaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak v údajoch medzi hodnotenou a porovnateľnou stavbou nie je zhoda väčšiny základných kritérií, je potrebné podklad vylúčiť a hľadať vhodnejší.

Ak sa znalcovi nepodari obstať dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [\text{€}]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda
- Metóda polohovej diferenciácie

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení, príp. železnice a existujúcich dopravných ťahov),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota domu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu je vylúčená z dôvodu absencie relevantných podkladov (kúpno-predajné zmluvy a ponuky) pre danú lokalitu a typ rodinného domu, zistené ponuky na predaj rodinných domov z realitných portálov majú informatívny charakter. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-

827-3). Koeficient cenovej úrovně je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4.štvrtrok 2025 - 3,975.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavané pozemky. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu absencie potrebných podkladov (v porovnateľných lokalitách neboli zistené ponuky na prenájom pozemkov ani uzatvorené nájomné zmluvy, na základe ktorých by boli preukázateľne zistené dosiahnuteľné nájomné sadzby).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4039 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape						Počet parcelí: 3	
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2003/114	247	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2003/115	97	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2003/203	98	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok líky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2274	2003/203	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ 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	Spoluovlastnícky podiel	
1	Jurkovič Tomáš r. Jurkovič, Dielenská Kružná 3145/36, Vrútky, PSČ 038 61, SR, Dátum narodenia: 02.10.1976	1/1	
	Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č.V 2708/05-vz 655/05 Rozhodnutie č.3003/09 o určení s.č.-Z 3571/09-vz 371/10		
	Iné údaje: Právo uloženia inžinierskych sietí cez parc.č.2034,2035,2036/1,2036/2 LV 2157 k parc.č.2003/114 v rozsahu uvedenom na GP č.298/2005 - V 377/06 - vz 192/06 GP 45/08-vz 371/10		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby na pozemky reg. C KN parc.č. 2003/114, 2003/115, 2003/203 a na stavbu rodinný dom so súp.č. 2274 na pozemku reg. C KN parc.č. 2003/203 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - P 193/2024 - zápis vykonaný dňa 25.04.2024 - č.z. 403/24;	-	

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo (Úverová zmluva č. 5141310339) v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653, na pozemky reg. C KN parc. č. 2003/114, 2003/115, 2003/203 a rod. dom s. č. 2274 na pozemku reg. C KN parc. č. 2003/203 - V 3362/18 - záložná zmluva, vklad zo dňa 30.07. 2018 - vz 1247/18 ;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 24.9.2025 za účasti vlastníka rodinného domu s príslušenstvom. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia rodinného domu a jeho príslušenstva a boli zamerané rozhodné rozmery použité vo výpočtoch.

d) Technická dokumentácia :

Objednávateľom bol poskytnutý Znalecký posudok č. 150/2013 Ing. Bronislavy Hermanovej:

- Kolaudačné rozhodnutie č.SP-2101/2009-Ry na stavbu "Rodinný dom na pozemku parc. KN č. 2003/203 k.ú. Vrútky", vydané Mestom Vrútky dňa 30.7.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.9.2009
- Projektová dokumentácia na stavbu Rodinný dom-Klasik 103 - pôdorysy podlaží, rez, situácia

Porovnaním so skutkovým stavom neboli zistené rozdiely. Rodinný dom bol daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č.SP-2101/2009-Ry na stavbu "Rodinný dom na pozemku parc. KN č. 2003/203 k.ú. Vrútky", vydaného Mestom Vrútky dňa 30.7.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.9.2009. Rok výstavby príslušenstva rodinného domu bol zistený na základe údajov vlastníka stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností :

Rodinný dom č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin a pozemky parc. KN č. 2003/203, 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin boli v čase ohodnotenia evidované na LV č.4039 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, rodinný dom je evidovaný ako rodinný dom, druh stavby 10-rodinný dom, pozemky sú evidované s kódom umiestnenia pozemku 1 - pozemok v rámci zastavaného územia obce. Pôdorysné zobrazenie rodinného domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. V katastrálnej mape nie sú zakreslené vedľajšie stavby (drobné stavby). Rodinný dom a pozemky sú prístupné po miestnej verejnej spevnenej komunikácii vybudovanej na pozemkoch cudzích vlastníkov (v rámci upn sa jedná o verejnú komunikáciu).

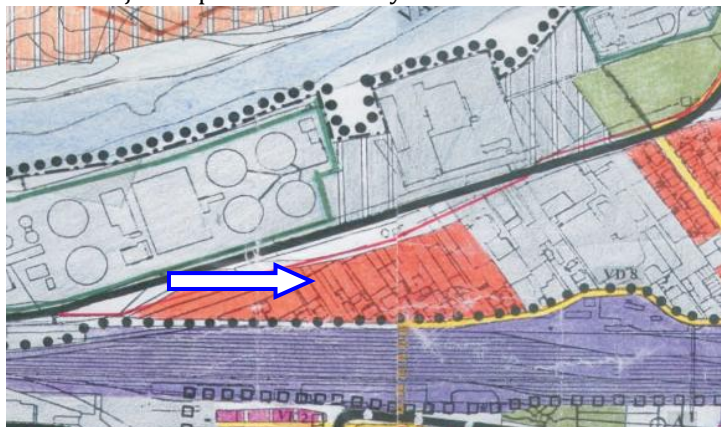
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Rodinný dom č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin
- Vedľajšie stavby na parc. KN č. 2003/114 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin
- Príslušenstvo na parc. KN č. 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin
- Pozemky parc. KN č. 2003/203, 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: neboli zistené**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:**

Mesto Vrútky má platný územný plán schválený v roku 2006, ktorý bol doplnený doplnkami č. 1,2,3,4,5.

V zmysle územného plánu sa hodnotené pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne pre rodinné domy.



LEGENDA		
STAV	NÁVRH	
		Hranica katastrálneho územia
		Hranica zastavaného územia mesta
		Centrálna mestská zóna
		Pamiatkové objekty evidované v ÚZKP SR
		Obytné územie - plochy zástavby rodinných domov
		Obytné územie - plochy bytových domov
		Zmiešané územie s prevahou plôch pre obytné budovy (IBV, HBV)
		Rezervné plochy pre ďalší územný rozvoj - výhľad
		Lesoparky s funkciou športu a kultúro - sociálneho zázemia
		Plochy občianskej vybavenosti
		Plochy športu
		Priestory so sústredenou rekreačnou vybavenosťou
		Predpokl. Rozvoj letnej rekreácie po nahradení zdroja pitnej vody "Lipovec" a vyťaženi ložiska štrkopieskov - výhľad
		Chatové lokality
		Rekreačno - oddychové plochy, náučné plochy a chodníky
		Plochy výroby, skladov a služieb
		
		Železničná trať
		Plochy železničného telesa

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, Dielenská Kružná I

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, situovaný v rámci zastavaného územia obce, na ulici Dielenská Kružná I, ktorá je situované v prevažne priemyselnej zóne mesta Vrútky, osadený v rámci čiastočnej uličnej zástavby rodinných domov. Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 24.9.2025. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia rodinného domu a jeho príslušenstva a boli zamerané rozhodné rozmery použité vo výpočtoch. Rodinný dom bol daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č.SP-2101/2009-Ry na stavbu "Rodinný dom na pozemku parc. KN č. 2003/203 k.ú. Vrútky", vydaného Mestom Vrútky dňa 30.7.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.9.2009.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím.

- Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza závetrie, vstupné zádverie, schodisko, terasa, chodba, obývací izba, kuchyňa, WC.
- V podkroví sa nachádza chodba, tri izby, kúpeľňa, WC, loggia a balkón

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

I.NP: Základy betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou. Podmurovka nepodpivn. - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu. Murivo murované z tehál v skladobnej hrúbke 44 cm. Deliace konštrukcie tehlové. Vnútorne omietky vápenné štukové. Stropy s rovným podhľadom betónové monolit. Krov sedlový väznicový. Krytiny strechy na krove betónové škridlové. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu z ľabý a zvody, záveterné lišty, oplechovanie komína. Klampiarske konštrukcie ostatné parapety z hliníkového plechu. Fasádne omietky - omietky na báze umelých látok doplnené betónovým obkladom. Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice a podstupnice z dreva. Dvere vstupné plastové, interiérové drevené rámové do obložkových zárubní. Okná plastové s izolačným zasklením. Okenné žalúzie kovové. Podlahy obytných miestností veľkoplošné parkety laminátové. Dlažby a podlahy ost. miestností keramické dlažby. Ústredné vykurovanie teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocer. a vykurovacie panely. Elektroinštalácia svetelná, motorická. Rozvod televízny a rádioantény satelitný rozvod pod omietkou. Rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja. Inštalácia plynu rozvod zemného plynu. Kanalizácia do žumpy plastové potrubie. Zdroj teplej vody kotol ÚK. Zdroj vykurovania kotol ústredného vykurovania na plyn. Vybavenie kuchyne sporák plynový s elektrickou rúrou, odsávač pár, drezové umývadlo nerezové, umývačka riadu, kuchynská linka z materiálov na báze dreva. Vnútorne vybavenie WC - WC misa kombi, umývadlo. Vodovodné batérie pákové nerezové. Vnútorne obklady WC, kuchyne. Elektrický rozvádzač s automatickým istením.

Podkrovie: Murivo murované z tehál Porotherm v skladobnej hrúbke 44 cm. Deliace konštrukcie tehlové. Vnútorne omietky vápenné štukové. Stropy s rovným podhľadom drevené trámové. Klampiarske konštrukcie ostatné parapety z hliníkového plechu. Fasádne omietky zateplenie a omietky na báze umelých látok. Dvere interiérové drevené rámové do obložkových zárubní. Okná plastové s izolačným zasklením. Okenné žalúzie kovové. Podlahy obytných miestností veľkoplošné parkety laminátové. Dlažby a podlahy ost. miestností keramické dlažby. Ústredné vykurovanie teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocer. a vykurovacie panely. Elektroinštalácia svetelná. Rozvod vody z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja, kanalizácia. Vnútorne vybavenie vaňa plastová, 1 zabudované umývadlo, 1 samostatné umývadlo, WC misa kombi. Vodovodné batérie pákové, vnútorné obklady keramické. Dom je odkanalizovaný do verejnej kanalizácie, zdroj vody je verejný rozvod vody, dom je napojený na rozvod zemného plynu a NN.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	10,50*7,25+(2,95+1,25)/2*0,885+4,15*1,0	82,13	120/82,13=1,461
Podkrovia	2009	7,25*11,10	80,48	120/80,48=1,491

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - obložená	380	-
4	Murivo		
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	-
	14.2.a omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	80
	14.4.a omietky na báze umelých látok do 1/3	-	50
15	Obklady fasád		
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	-
17	Dvere		
	17.4 rámové s výplňou	515	515
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		

	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod zemného plynu	35	-
	Spolu	9090	5365

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn (1 ks)	155	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou (1 ks)	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330	-
37	Vnútorné vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	40	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorné obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
41	Balkón		
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	105
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1455	415

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(9090 + 1455 * 1,461) / 30,1260$	372,29
Podkrovie	$(5365 + 415 * 1,491) / 30,1260$	198,62

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	16	84	100	16,00	84,00
Podkrovie	2009	16	84	100	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	372,29 Eur/m ² *82,13 m ² *3,975*1,00	121 540,31
Technická hodnota	84,00% z 121 540,31	102 093,86
Podkrovie z roku 2009		
Východisková hodnota	198,62 Eur/m ² *80,48 m ² *3,975*1,00	63 540,13
Technická hodnota	84,00% z 63 540,13	53 373,71

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	121 540,31	102 093,86
podkrovné podlažie	63 540,13	53 373,71
Spolu	185 080,44	155 467,57

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Záhradný domček na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky**

Záhradný domček na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky - Základy betónové, podmurovka betónová. Zvislé konštrukcie murované z tvárnic Ytong hrúbky 22 cm. Krov pultový, krytina strechy na krove - šablóny z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov vápenná omietka. Vnútoraná úprava povrchov vápenná omietka. Dvere a okno z plastových profilov, podlahy betónové. Elektroinštalácia nová svetelná , poistkové automaty.

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	2018	3,55*3,80	13,49	18/13,49=1,334

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	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	

	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4980

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(4980 + 0 * 1,334)/30,1260$	165,31

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$165,31 \text{ Eur/m}^2 * 13,49 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	8 864,38
Technická hodnota	$91,25\% \text{ z } 8 864,38$	8 088,75

2.2.2 Prístrešok pri záhradnom domčeku na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky

Prístrešok pri záhradnom domčeku na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky - Základy betónové pod stĺpikmi. Zvislé konštrukcie drevené stĺpikové. Krov pultový, krytina strechy na krove - šablóny z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov - lazúrovací lak. Podlahy zo zámkovej dlažby betónovej.

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	2018	$3,60 * 3,80$	13,68	$18/13,68=1,316$

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	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené)	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.1 umelý kameň	500
	Spolu	2295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2295 + 0 * 1,316) / 30,1260$	76,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2018	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$76,18 \text{ Eur/m}^2 * 13,68 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	4 142,52
Technická hodnota	$91,25\% \text{ z } 4 142,52$	3 780,05

2.2.3 Prístrešok na drevo na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky

Prístrešok na drevo na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky - Základy betónové pod stĺpikmi. Zvislé konštrukcie drevené stĺpikové. Krov pultový, krytina strechy na krove - šablóny z pozinkovaného plechu. Vonkajšia úprava povrchov - lazúrovací lak. Podlahy zo zámkovej dlažby betónovej.

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	2016	$2,0 * 10,0$	20	$18/20 = 0,900$

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	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené)	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	2295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2295 + 0 * 0,900) / 30,1260$	76,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2016	9	51	60	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$76,18 \text{ Eur/m}^2 * 20,00 \text{ m}^2 * 3,975 * 1,00$	6 056,31
Technická hodnota	85,00% z 6 056,31	5 147,86

2.2.4 Plot na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky (od ulice)

Plot na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky (od ulice) vybudovaný popred rodinný dom. Základy sú betónové, podmurovka betónová, výplň a vráta sú z kovových profilov na murovaných stĺpikoch.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	10,50m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			

	betónová monolitická	10,50m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z oceleovej tyčoviny v ráme	11,55m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: $8,5+1,0+1,0 = 10,50 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $10,50 \cdot 1,1 = 11,55 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky (od ulice)	2015	10	50	60	16,67	83,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(10,50 \text{ m} \cdot 53,98 \text{ Eur/m} + 11,55 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 249,12 \text{ Eur/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ Eur/ks}) \cdot 3,975 \cdot 1,00$	4 419,45
Technická hodnota	83,33 % z 4 419,45 Eur	3 682,73

2.2.5 Vodomerná šachta na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky

Vodomerná šachta na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky z roku 2009.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)

Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $1,60 \cdot 1,50 \cdot 1,50 = 3,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky	2009	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3,6 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	3 638,60
Technická hodnota	73,33 % z 3 638,60 Eur	2 668,19

2.2.6 Vodovodná prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky

Vodovodná prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky vybudovaná z PE potrubia DN 32, od šachty po vstup do domu.

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 21,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$21 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,00$	3 546,85
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 3 546,85 \text{ Eur}$	2 411,86

2.2.7 NN prípojka zemná na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky

NN prípojka zemná vedená od RD č 2274, po parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky, následne po cudzích pozemkoch so zriadeným vecným bremenom práv a položenia sietí (LV č.2157), po RS pri RD č.s.3145:

Vecné bremeno spočívajúce v práve uloženia inžinierskych sietí cez parc.č.2034,2035,2036/1,2036/2 v rozsahu uvedenom na GP č.298/2005 na pozemok parc.č.2003/114 v prospech vlastníka Tomáša Jurkoviča LV 4039 - V 377/06 - vz 192/06

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 115,0 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka zemná na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$115 \text{ bm} * (14,77 \text{ Eur/bm} + 0 * 8,86 \text{ Eur/bm}) * 3,975 * 1,00$	6 751,74
Technická hodnota	68,00 % z 6 751,74 Eur	4 591,18

2.2.8 Kanalizačná prípojka na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky

Kanalizačná prípojka na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky odvedená do verejného rozvodu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 45,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	2009	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$45 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,00$	3 146,41
Technická hodnota	73,33 % z 3 146,41 Eur	2 307,26

2.2.9 Plynová prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky

Plynová prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky vedená od HUP v predzáhrade.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 7,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	2009	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 1,00$	424,89
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 424,89 \text{ Eur}$	288,93

2.2.10 Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky

Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky zo zámkovej dlažby, slúžiace ako prístupové plochy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $4,10*1,0+1,80*0,9+10,3*0,90+7,0*1,20+6,70*0,85+12,0*0,85+2,60*1,0 = 41,89$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	2009	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$41,89 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,975 * 1,00$	2 432,75
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 2 432,75 \text{ Eur}$	1 459,65

2.2.11 Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky

Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky z keramickej dlažby, slúžiace ako terasa za domom.

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.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,50 \cdot 5,70 = 19,95 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	2009	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$19,95 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,26 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,975 \cdot 1,00$	1 448,04
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1\,448,04 \text{ Eur}$	868,82

2.2.12 Skleník na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky

Skleník na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky z drevenej konštrukcie, bez zasklenia, uvažovaný hodnotový ekvivalent je ako pergola s redukciou.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpiková konštr. do bet. pätiiek s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,65 \cdot 2,60 = 9,49 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Dokončenosť: 60 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Skleník na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	2016	9	31	40	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9,49 m ² ZP * 62,07 Eur/m ² ZP * 3,975 * 1,00	2 341,45
Východisková hodnota nedokončenej stavby	9,49 m ² ZP * 62,07 Eur/m ² ZP * 3,975 * 1,00 * 60 / 100	1 404,87
Technická hodnota	77,50 % z 1 404,87 Eur	1 088,77

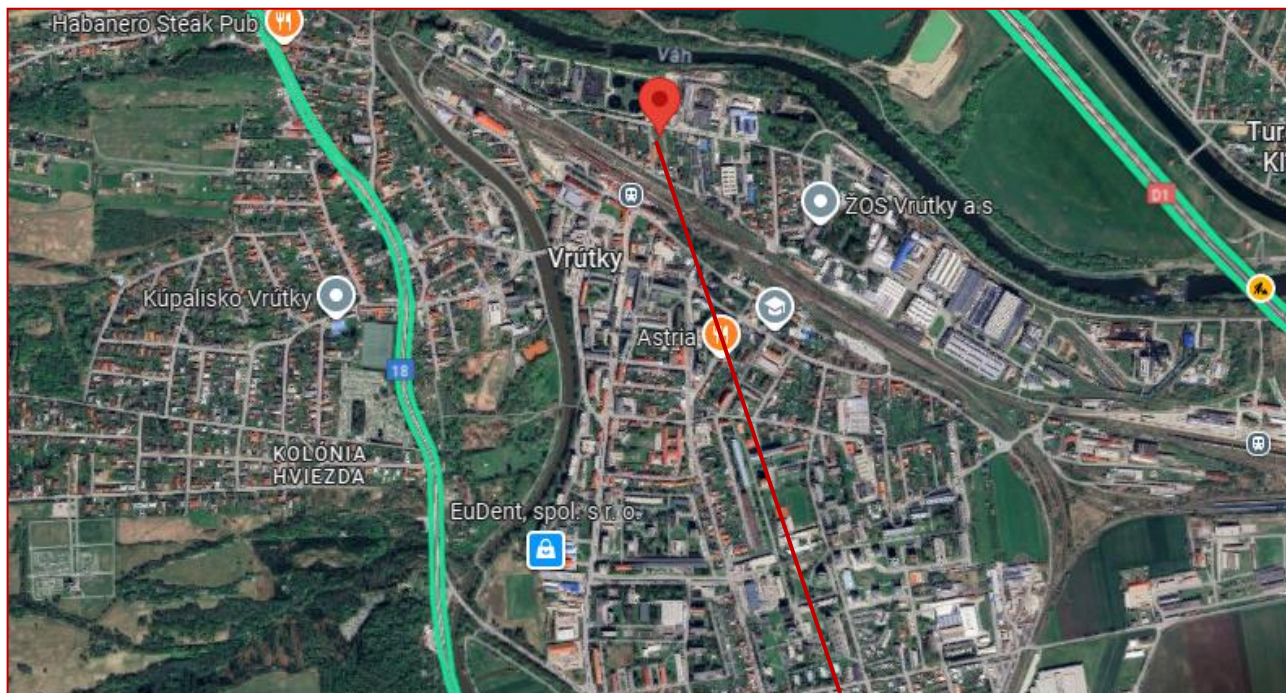
Dokončenosť stavby: $(1\,404,87 / 2\,341,45) * 100\% = 60,00\%$

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

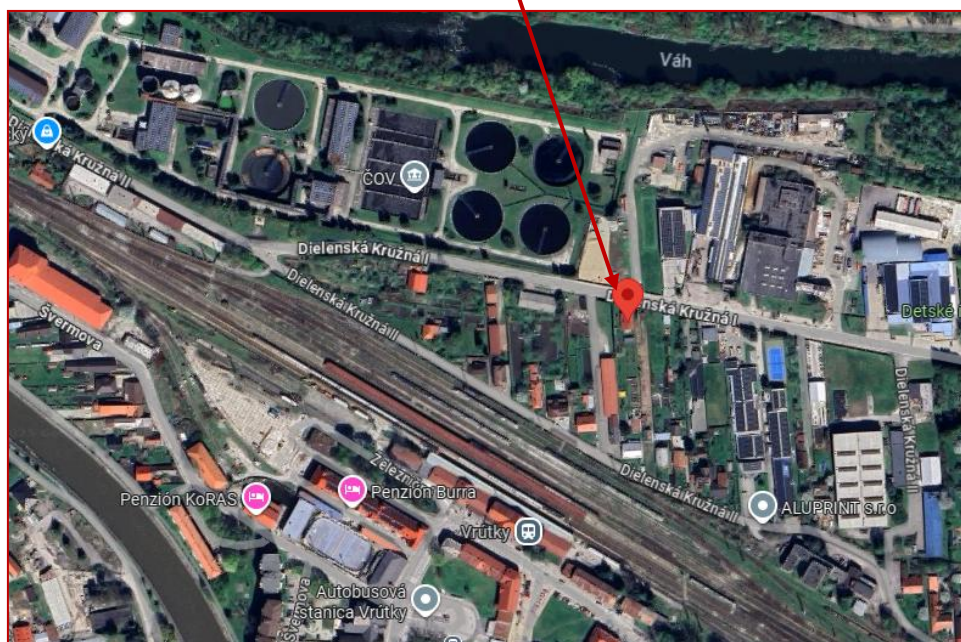
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, Dielenská Kružná I	185 080,44	155 467,57
Záhradný domček na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	8 864,38	8 088,75
Prístrešok pri záhradnom domčeku na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	4 142,52	3 780,05
Prístrešok na drevo na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	6 056,31	5 147,86
Celkom za Drobné stavby	19 063,21	17 016,66
Plot na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky (od ulice)	4 419,45	3 682,73
Vodomerná šachta na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky	3 638,60	2 668,19
Vodovodná prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	3 546,85	2 411,86
NN prípojka zemná na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	6 751,74	4 591,18
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	3 146,41	2 307,26
Plynová prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	424,89	288,93
Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	2 432,75	1 459,65
Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	1 448,04	868,82
Skleník na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	1 404,87	1 088,77
Celkom za Vonkajšie úpravy	22 794,15	15 684,66
Celkom:	231 357,25	191 851,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je rodinný dom č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, situovaný v rámci zastavaného územia obce, na ulici Dielenská Kružná I, ktorá je situované v prevažne priemyselnej zóne mesta Vrútky. Okolitú zástavbu tvoria v malej miere objekty IBV, v lokalite sa nachádzajú prevažne menšie/väčšie výrobné a skladové areály. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený je rovinatý, prístupný po miestnej obecnej spevnenej komunikácii ul.Dielenská Kružná.



Orientácia obytných miestností je prevažne na juh. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je v rozsahu - verejné rozvody elektrickej energie, rozvody pitnej vody, zemného plynu, verejnej kanalizácie. Občianska vybavenosť obce zodpovedá jej veľkosti - mestský úrad, základná obchodná sieť a služby, materská škola, základná škola, stredné školy, ordinácie lekárov, pošta, kultúrne zariadenie, športoviská, podnikateľské subjekty. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou a železničnou dopravou (centrom prechádza cesta I/18 zo Žiliny na Ružomberok, ktorá sa južne od mesta križuje s cestou I/65, vedúcou na Žiar nad Hronom a Banskú Bystricu, severným okrajom prechádza medzinárodná cesta E 50, vedúca v trase diaľnice D1, ktorá pri Dubnej Skale križuje cestu I/18, mestom prechádza hlavná železničná trať Žilina – Košice, na ktorú sa v tunajšom železničnom uzle pripája dôležitá trať Zvolen – Vrútky), v meste je aj mestská hromadná doprava.

Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej situovanie v rámci okolitých sídelných útvarov (Martin, Žilina) s ich občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami, z ktorých možno predpokladať záujem o

kúpu nehnuteľností na bývanie v meste Vrútky. Redukujúcim faktorom je situovanie rodinného domu v prevažne priemyselnej lokalite mesta, v blízkosti frekventovanej železničnej trate.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom je samostatne stojaci, bez podpivničenia, s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza závetrie, vstupné zádverie, schodisko, terasa, chodba, obývacia izba, kuchyňa, WC. V podkroví sa nachádza chodba, tri izby, kúpeľňa, WC, loggia a balkón

Vzhľadom na typ nehnuteľnosti a jeho situovanie v rámci sídelného útvaru v budúcnosti nie predpoklad jeho využitia na iný účel ako na bývanie, prípadne rekreáciu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné právo evidované na LV č. 4039
- Situovanie rodinného domu v prevažne priemyselnej lokalite mesta, v blízkosti frekventovanej železničnej trate, rodinný dom bez dostatočnej bežnej údržby
- V čase ohodnotenia neboli zistené iné riziká spojené s užívaním hodnotenej nehnuteľnosti

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,5 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

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	KPDI	Váha VI	Výsledok KPDI*VI
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,000	8	8,00
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,275	7	1,93
	stredná výroba a sklady bez výrazne negatívnych vplyvov na okolie, susedstvo železničného uzla				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	1,000	6	6,00
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	1,500	5	7,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,000	7	7,00
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,050	8	0,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť <i>situovanie rodinného domu v prevažne priemyselnej lokalite mesta, v blízkosti frekventovanej železničnej trate, rodinný dom bez dostatočnej bežnej údržby</i>	III.	0,500	20	10,00
Spolu				180	126,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 126,88 / 180$	0,705
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 191\,851,62 \text{ Eur} * 0,705$	135 255,39 Eur

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.KN č.2003/203, 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, situované v rámci zastavaného územia obce, na ulici Dielenská Kružná I, ktorá je situovaná v prevažne priemyselnej zóne mesta Vrútky. Okolitú zástavbu tvoria v malej miere objekty IBV, v lokalite sa nachádzajú prevažne menšie/väčšie výrobné a skladové areály. Pozemok, na ktorom je rodinný dom postavený je rovinatý, prístupný po miestnej obecnej spevnenej komunikácii ul.Dielenská Kružná. Vybavenosť lokality technickou infraštruktúrou je v rozsahu - verejné rozvody elektrickej energie, rozvody pitnej vody, zemného plynu, verejnej kanalizácie. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou a železničnou dopravou (centrom prechádza cesta I/18 zo Žiliny na Ružomberok, ktorá sa južne od mesta križuje s cestou I/65, vedúcou na Žiar nad Hronom a Banskú Bystricu, severným okrajom prechádza medzinárodná cesta E 50, vedúca v trase diaľnice D1, ktorá pri Dubnej Skale križuje cestu I/18, mestom prechádza hlavná železničná trať Žilina – Košice, na ktorú sa v tunajšom železničnom uzle pripája dôležitá trať Zvolen – Vrútky), v meste je aj mestská hromadná doprava.

Pozitívny vplyv na hodnotu nehnuteľnosti má najmä jej situovanie v rámci okolitých sídelných útvarov (Martin, Žilina) s ich občianskou vybavenosťou a pracovnými príležitosťami, z ktorých možno predpokladať záujem o kúpu



nehnutelností na bývanie v meste Vrútky. Jedná sa o zastavané pozemky, ktorých hodnota obvykle nezodpovedá všeobecnej hodnote voľných stavebných pozemkov.

Redukujúcim faktorom je situovanie v prevažne priemyselnej lokalite mesta, v blízkosti frekventovanej železničnej trate. Vzhľadom na uvedené a vzhľadom na súčasné ceny pozemkov bola východisková hodnota stanovená vo výške 80% z východiskovej hodnoty mesta Žilina.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2003/114	ostatná plocha	247,00	1/1	247,00
2003/115	trvalý tráv. porast	97,00	1/1	97,00
2003/203	zastavaná plocha a nádvorie	98,00	1/1	98,00
Spolu výmera				442,00

Obec:

Vrútky

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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 (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,4843
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ Eur/m}^2 * 2,4843$	52,79 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2003/114	$247,00 \text{ m}^2 * 52,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	13 039,13
parcela č. 2003/115	$97,00 \text{ m}^2 * 52,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 120,63
parcela č. 2003/203	$98,00 \text{ m}^2 * 52,79 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	5 173,42
Spolu		23 333,18

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, Dielenská Kružná I, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 2003/203, 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Odpoveď: Všeobecná hodnota rodinného domu č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, Dielenská Kružná I, vrátane príslušenstva a pozemkov parc. KN č. 2003/203, 2003/114, 2003/115 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 65 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom č.s.2274 na parc.KN č.2003/203 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, Dielenská Kružná I	109 604,64
Záhradný domček na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	5 702,57
Prístrešok pri záhradnom domčeku na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	2 664,94
Prístrešok na drevo na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	3 629,24
Spolu za Drobné stavby	11 996,75
Plot na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky (od ulice)	2 596,32
Vodomerná šachta na parc. KN č.2003/115 k.ú.Vrútky	1 881,07
Vodovodná prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	1 700,36
NN prípojka zemná na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	3 236,78
Kanalizačná prípojka na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	1 626,62
Plynová prípojka na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	203,70
Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114, 115 k.ú.Vrútky	1 029,05
Spevnené plochy na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	612,52
Skleník na parc. KN č.2003/114 k.ú.Vrútky	767,58
Spolu za Vonkajšie úpravy	11 057,69
Spolu stavby	135 255,39
Pozemky	
pozemok - parc. č. 2003/114 (247 m ²)	13 039,13
pozemok - parc. č. 2003/115 (97 m ²)	5 120,63
pozemok - parc. č. 2003/203 (98 m ²)	5 173,42
Spolu pozemky (442,00 m²)	23 333,18
Všeobecná hodnota celkom	158 588,57
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	159 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatdeväťtisíc Eur	

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D400725 zo dňa 27.8.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4039 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2157 k.ú. Vrútky, obec Vrútky, okres Martin, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.SP-2101/2009-Ry na stavbu "Rodinný dom na pozemku parc. KN č. 2003/203 k.ú. Vrútky", vydané Mestom Vrútky dňa 30.7.2009, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.9.2009
- Projektová dokumentácia na stavbu Rodinný dom-Klasik 103 - pôdorysy jednotlivých podlaží, rez, situácia
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 134/2025.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.