

Znalec: Ing.Miroslav Ferkl, e.č.MS SR 910752

Zadávateľ: DUPOS dražobná, spol. s r.o. Trnava,
Tamaškovičova č.17,
917 01 Trnava IČO 36 233 935

Objednávka: č.j.DD 10-2026 zo dňa 19.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 74/2026

Vo veci: Rekreačný dom súp.č.342 na KNC parc.č.838/7,838/15 s príslušenstvom
a pozemkom podľa LV č.1629 k.ú.Turčianska Štiavnička, obec
Turčianska Štiavnička, okres Martin
pre účel Dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 51/18

Počet vyhotovení / odovzdaných: 5/4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanovenie VŠH-všeobecnú hodnotu nehnuteľností (tržnú cenu) Stavby a pozemku

Rekreačný dom súp.č.342 na KNC parc.č.838/7,838/15 s príslušenstvom a pozemkom podľa LV č.1629 k.ú.Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin

1.2 Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba

1.3 Dátum ku ktorému je vypracovaný posudok (stavebno-technický stav): 29.05.2026

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.06.2026

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

Objednávka: a výzva k sprístupneniu zo dňa 19.05.2026 od zadávateľa DUPOS dražobná, spol. s r.o. Trnava na deň 29.5.2026 + konzultácia 8.6.2026 o trvalom pobyte majiteľa pána Ing.Pavla Kubalu

ÚPI Odpoveď od obec Turčianska Štiavnička pod č.j.93/2026 zo dňa 26.02.2026 spolu s územným plánom obce od Ing.arch. Hejzlarovej 2020

Rozhodnutie-kolaudácia: Vydala obec Turčianska Štiavnička pod č.j.526/601/2021 zo dňa 16.02.2022

1.5.2 Obstarané znalcom :

Zakreslenie zamerania skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1629 k.ú.Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin zo dňa 08.06.2026 vytvorený cez katastrálny portál ESKN

Snímka z KN mapy zo dňa 08.06.2026 vytvorená cez katastrálny portál

Sčítanie 2021 <https://www.scitanie.sk/obyvatelia/zakladne-vysledky/pocet-obyvatelov/OB/SK0319512729/OB>

Korekcia HYPO verzia 24.10 koef. Polohovej diferenciácie a sčítanie 2023

Konzultácia s geodetom Ing.Očkom Zameranie zastavanej plochy Rekreačný dom s.č.342 k.ú. Turčianska Štiavnička podľa GP č.123/2021 od geodeta Ing.Očka Turčianska Štiavnička pre potreby znaleckého posúdenia na základe súčinnosti dňa 8.6.2026

Konzultácia s koordinátorkou kolaudácie-Projekt: Od Mgr.Lubomíra Babinská, Martin zák. 11/2021 Nadstavba, prístavba a stavebné úpravy hospodárskeho objektu na rekreačný dom a prístrešok-situácia, pre potreby znaleckého posúdenia na základe súčinnosti dňa 8.6.2026

1.6 Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení Vyhlášky MS SR č.213/2017.

Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon účinný od 1.4.2025.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení

neskorších predpisov len pre identifikáciu stavieb z katastra.

Vyhláška ŠU SR č.323/2010Z.z. štatistická klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, použitá len pre doporučený koef.polochovej orientácie.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrťrok 2026 spracované podľa pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb, posledný zverejnený KROS a.s. Žilina cez aplikáciu HYPO.

Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva Zákon č.382/2004 Z.z.o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov s novelizáciou 65/2018 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 254/2010 Z.z. Zmena č.492/2004 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 218/2018 Z.z. a 160/2023 Z.z.

1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných

zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom), **Metóda polohovej diferenciacie** (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť, napriek písomnej výzve, ktorá bola prevzatá, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č.527/2002 Z.z. O dobrovoľných dražbách v znení noviel, na základe dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby, je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť, ako vyvolávacía cena k dražbe nehnuteľností.

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:

Porovnávaciu metódu pre stavby a pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhovách cenách porovnateľných nehnuteľností stavieb a pozemkov v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných predávaných nehnuteľností, porovnávaciu metódu nebolo možné objektívne použiť.

Kombinovanú metódu pre stavby

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhovách cenách prenájmov porovnateľných nehnuteľností stavieb v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných prenajímaných nehnuteľností, kombinovanú metódu nebolo možné objektívne použiť.

Výnosovú metódu pre pozemky

Zo strany znalca neboli k dispozícii relevantné doklady o trhovách cenách prenájmov porovnateľných nehnuteľností pozemkov v danom mieste a čase. Zadávateľ takého podkladu nepredložil. Pre nedostupné relevantné údaje o hodnotách porovnateľných prenajímaných nehnuteľností, výnosovú metódu pre pozemky nebolo možné objektívne použiť.

Metódu polohovej diferenciacie pre stavby aj pozemky

Výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v tomto znaleckom posudku vykonaný len metódou polohovej diferenciacie z dôvodov dostupných informácií, ktorá primerane zodpovedá danej situácii na trhu s nehnuteľnosťami.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

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.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako hore, nie sú iné podklady.

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_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zataženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa LV č. 1629 k.ú.Turčianska Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin:

A. Majetková podstata:Stavby

Rekreačný dom súp.č.342 na KNC parc.č.838/7,838/15

pozemok:

parc.č.838/1-trvalo trávny porast o výmere 6520m²
 parc.č.838/2-Ostatná plocha o výmere 150m²
 parc.č.838/3-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 484m²
 parc.č.838/7-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 774m²
 parc.č.838/15-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 2m²
 parc.č.838/16-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 170m²
 parc.č.838/17-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 79m²
 parc.č.838/18-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 134m²
 parc.č.838/19-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 231m²
 parc.č.838/20-Zastavané plochy a nádvoria o výmere 91m²
 parc.č.838/21-Ostatná plocha o výmere 8m²

B. Vlastníci na LV č.1126 pozemok:

2

C. Ťarchy: podrobnosti v prílohe

Vecné bremeno na pozemku CKN 838/1,838/15,838/16,838/19,838/20 spočívajúce v práve prechodu, pešo a prejazdu motorovými vozidlami v prospech vlastníkov 839/1...

1x záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s....

C) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia nehnuteľnosti :

sa uskutočnila ako miestne zisťovanie za prítomnosti **pána Ing. Pavla Kubalu, PhD.** a znalca dňa 29.5.2026, fotodokumentáciu vyhotovil znalec dňa 29.5.2026. Premeranie objektu uskutočnené dňa 29.5.2026.

d) Technická dokumentácie-porovnanie so skutkovým stavom :

Zadávateľom bol poskytnutý znalecký posudok č.146/2023 od Ing. Martina Čanádyho, Turany s prílohami GP nečitateľný, projekt pôdorysu 1-2NP nečitateľný. Stavba pôvodne z roku 2012, povolená ako športovo rekreačné zariadenie so zmenami z roku 2021 ku re kvalifikácii na rekreačný dom.

Stavba rekreačného domu je atypická, nie je to malý rekreačný domček ani chalupa, je to atypická stavba, ktorá môže mať aj viac ako tri byty. Uvažujeme však 3x apartmán v 2NP a príslušenstvo, ako pre jeden atypický rodinný dom v 1NP, kde sú dve kuchyne, spolu s kuchyňami v celom objekte je ich 5x. Bol dokončený podľa kolaudácie v roku 2022. Podľa majiteľa bol to pôvodne objekt pre poľnohospodársko, špecificky pre lesné hospodárstvo.

Pri obhliadke znalec do zápisu načrtol pôdorys a situáciu sietí a vonkajších úprav, ako majiteľ znalcovi preukázal, ich zamerával a identifikoval, stavba je kombinácia žb skelet s murovanou výplňou, moderná nadštandardná, v dispozícii sú zmeny, ako ich zakreslila Ing. Babinská, pô 1-2NP v prílohe s popisovou legendou. Doklady o veku stavieb sa zachovali podľa kolaudácie v roku 2022. Znalec sa s vekom stotožňuje, v súlade s čestným vyhlásením zadávateľa o príslušenstve, viď v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľností-porovnanie so skutkovým stavom :

Právna dokumentácia z KN bola porovnaná a je v rozpore so skutkovým stavom. Časť pozemku KNC č.838/1, je vedená ako trvalo trávny porast v extraviláne s vecným prechodom, prejazdom pre susedných majiteľov pozemkov vzhľadom na situovanie popri Kantorskom potoku v ochrannom pásme OP NP Veľká Fatra. V skutočnosti je súčasťou zastavanej plochy a nádvorí a kosí sa pre rekreačný účel.

Obec Turčianska Štiavnička má spracovaný územný plán z roku 2020 schválený 9.7.2020. Podľa priloženej UPI zo dňa 4.3.2026 sa parcely nachádzajú na rekreačnom území ústia Kantorskej doliny s označením funkčnej plochy RU 02. Z regulatívy vyplýva, že už nie je možná žiadna dostavba, nadstavba ani dostavba. Je nutné rešpektovať biokoridor potoka ochranné pásmo 10,0m. Podľa majiteľa, v objekte trvalo býva, hoci je vedený ako nebytová budova pre šport a na rekreačné účely, v kolaudácii je uvedené že nebude slúžiť na prevádzkové účely. Obsahuje 3x veľký byt v 2NP s obytnou halou napojenou na špeciálnu kuchyňu pre väčší počet stravníkov a možnosťou využitia obytnej izby-garsoniery s kuchynským kútom v stavanej skrini, ako byt správcu. Z histórie stavby vieme, že pôvodná hospodárska budova, bola prestavaná na športovo rekreačné zariadenie ZARA a v roku 2022 re kolaudovaná na „Rekreačný dom s tým, že nebude slúžiť na prevádzkové účely“ Viz príloha Rozhodnutie. V ÚPI je však obcou prípustné prevádzkovanie ubytovania s kapacitou 10 lôžok a 10 stoličiek, viz príloha odpoveď obce Turčianska Štiavnička zo dňa 4.3.2026. Je tu sporný stav posúdenia polohovou metodikou, bytová budova, či nebytová? Podľa vyhlásenia majiteľa do záznamu, že v objekte býva a Rozhodnutia v kolaudácii, posudzujeme objekt, ako rodinný dom s tromi bytmi. Konzultácia 8.6.2026 o trvalom pobyte majiteľa pána Ing. Pavla Kubalu, bol zadávateľom potvrdený, ale v KN je stále nezmenená adresa.

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

Rekreačný dom súp.č.342 na KNC parc.č.838/7,838/15

Plot

Garáže

Vonkajšie úpravy

Iná stavba zásobník LPG

Pozemok 11x parcela

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

Nie sú.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rekreačný dom súp.č.342 na parc.č.838/7,838/15 k.ú.Turčianska Štiavnička

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Dvojpodlažný rekreačný dom s.č.342 na KNC č.838/7 a 838/15 z roku 2022 v obci Turčianska Štiavnička na ul. smer Sklabinské podhradie, na miernom svahu do 5% ku kantorskému potoku v časti novej uličnej výstavby „Ústia Kantorskej doliny“ podľa ÚP označenia a pri potoku. Napojený na elektriku, vodovod, kanalizáciu do žumpy a plyn s podzemného vlastného zásobníka na LPG.

Dispozičné riešenie:

Dispozične tvorí 3xbyť s 11x obytnými miestnosťami (5x sú veľké obytné izby s otvoreným priestorom do kuchyne alebo kuchynský kút v stavanej skrini (možný byt správcu), vstupuje sa z haly 1NP do haly krytého schodiska na pavlač v 2NP a do troch apartmánov s úplným nadštandardným vybavením. V 1NP z haly do chodby, kde sú toalety a vstup do sún (mokrú a suchú so sprchami a 2x toaletami pre mužov a ženy so sprchami, z chodby do práčovne a upratovacej miestnosti s výlevkou. Z haly je vľavo vstup veľkej reprezentačnej obytnej miestnosti s barovým pultom s výlevkou drezom a pvtavaným vybavením k stolovaniu, podávacie okno je spojovacie do kuchyne v nerovnom profesionálnom vybavení, ďalej sú sklady a miestnosť pre odpad a WC. Z východnej strany je vstup do chodby, kde je garsoniera so sociálnym vabvením a vstupom do hobby miestností kde je posilňovňa a garáž, oddelené pancierovými roletami, ktoré uvádzame ako alt. hodnotené ocelové mreže. Pri vstupe je technická miestnosť ako kotolňa a filtračná stanica vody. Viď pôdorys dispozície v prílohe.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - žula
- Strecha - krovy - zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - vane; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, ocelohliníkové; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - hliníkové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - kamenné dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.
- Vybavenie kúpeľní - vaňa plastová jednoduchá; - umývadlo; - výlevka alebo umývadlo na nohy; - pisoár;
- samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vráta garážové - s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál; - sauna; - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania značkové kotly, aj prevedenia turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...)

- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; - bleskozvod; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorne rozvody plynu - rozvod propán-butánu
- Konštrukcie navyše - Onyxové steny;

2. Nadzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - sadrové, striekané (hrubozrnné); vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky; - prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky; - samostatnej sprchy; - WC min. do výšky 1 m; - kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene)
- Výplne otvorov - dvere - plné alebo zasklené z tvrdého dreva; okná - jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, oceľohliníkové; okenné žalúzie - kovové; okenice a vonkajšie rolety - hliníkové
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - kamenné dlažby; dlažby a podlahy ost. miestností - kamenné dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou; - umývačka riadu (zabudovaná); - chladnička alebo mraznička (zabudovaná); - odsávač pár; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové; - drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom, podložkou pre krájanie a pod.
- Vybavenie kúpeľní - umývadlo; - bidet; - výlevka alebo umývadlo na nohy; - samostatná sprcha; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla; záchod - splachovací so zabudovanou nádržkou v stene
- Ostatné vybavenie - vstavané skrine
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - podlahové teplovodné
- Vnútorne rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja
- Vnútorne rozvody kanalizácie - plastové potrubie
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Konštrukcie navyše - Svetlík nad schodiskom; Filtračný systém vody, onyxové presvetlenie baru, svetlík nad schodiskom, kamerový systém

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2022	2,500*23,000*0,5+17,020*22,980+13,500*13,020+0,600*0,500	595,94	120/595,94=0,201
2. NP	2022	24,200*22,980+13,500*13,020+0,600*0,500	732,19	120/732,19=0,164

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.1 z medeného plechu	45
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.2 žula	255
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevohliníkové, ocel'ohliníkové	690
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.3 hliníkové	200
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)	
	- vyskytujúca sa položka	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.6 kamenné dlažby	420
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

31	Inštalácia plynu	
	31.2 rozvod propán-butánu	15
-	Konštrukcie naviac	
	Filtračný systém vody	58
	Spolu	9178

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (8 ks)	80
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (3 ks)	600
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (3 ks)	450
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (3 ks)	375
	36.7 odsávač pár (3 ks)	90
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (3 ks)	90
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (35 ks)	3150
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (4 ks)	40
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20
	37.8 pisoár (1 ks)	15
	37.9 samostatná sprcha (4 ks)	300
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (5 ks)	175
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (8 ks)	240
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (5 ks)	400
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (5 ks)	400
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (2 ks)	120
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (4 ks)	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	90
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	45
43	Sauna	
	43.1 (2 ks)	920
44	Vstavané skrine	
	44.1 (2 ks)	70
45	Elektrický rozvádzač	

	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie naviac	
	Onyx presvetlenie baru (1 ks)	289
	Kamerový systém (1 ks)	289
	Svetlík nad schodiskom (1 ks)	577
	Spolu	10265

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.a murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 60 cm	1855
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.1 z medeného plechu	45
14	Fasádne omietky	
	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	90
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.1 jednoduché alebo zdvojené hliníkové, drevoalínkové, oceľohliníkové	690
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.3 hliníkové	200
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.6 kamenné dlažby	420
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35

	Spolu	7595
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (6 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (3 ks)	600
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (3 ks)	450
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (3 ks)	375
	36.7 odsávač pár (3 ks)	90
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (3 ks)	90
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (30 ks)	2700
37	Vnútorňé vybavenie	
	37.5 umývadlo (6 ks)	60
	37.6 bidet (3 ks)	120
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (3 ks)	225
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (6 ks)	180
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	240
40	Vnútorňé obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	240
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.5 samostatnej sprchy (3 ks)	60
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	90
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	45
44	Vstavané skrine	
	44.1 (6 ks)	210
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie naviac	
	Svetlík nad schodiskom (1 ks)	2886
	Spolu	9146

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(9178 + 10265 * 0,201)/30,1260$	373,14
2. NP	$(7595 + 9146 * 0,164)/30,1260$	301,90

TECHNICKÝ STAV

Stavba rekreačného domu je atypická, nie je to rekreačný domček ani chalupa, je to atypická stavba, ktorá môže mať aj viac ako tri byty (uvažujeme však 3x apartmán v 2NP a príslušenstvo pre jeden atypický rodinný dom v 1NP, kde sú v podstate dve kuchyne, spolu s kuchyňami v celom objekte je ich 5x), bola dokončená podľa kolaudácie v roku 2022, rekonštrukciou poľnohospodárskej stavby pre lesné hospodárstvo, je dokončená a oteplená v modernom nadštandardnom štýle. Veľkoryso riešený tvar strechy prekryva väčšie 2NP s atypickým svetlíkom a výnimočné kamenné obklady a dlažby. viď foto. Prevažná väčšina prác rekonštrukcie, bola vykonaná v kvalite nadštandard prevažne použitých materiálov, murivo skladobne 540mm. Trojsklo je sklo s atypickými fóliami (alt. kovová žaluzia a roleta spolu) Životnosť stanovujem odborne, ako murované domy s ohľadom na technický stav na 100 rokov a opotrebenie lineárne.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	4	96	100	4,00	96,00
2. NP	2022	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	373,14 Eur/m ² *595,94 m ² *4,142*1,05	967 105,24
Technická hodnota	96,00% z 967 105,24	928 421,03
2. NP z roku 2022		
Východisková hodnota	301,90 Eur/m ² *732,19 m ² *4,142*1,05	961 360,56
Technická hodnota	96,00% z 961 360,56	922 906,14

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	967 105,24	928 421,03
2. nadzemné podlažie	961 360,56	922 906,14
Spolu	1 928 465,80	1 851 327,17

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž: Prístrešok pre automobily na KNC č.838/16,17 k.ú. Turčianska Štiavnička

POPIS STAVBY

Umiestnenie stavby:

Prístrešok pre automobily na KNC č.838/16,17 k.ú. Turčianska Štiavnička

Dispozičné riešenie:

Stavba "Prístrešok pre automobily" podľa kolaudačného rozhodnutia je pre 14x miest, ako parkovacia budova s výbavou pre nabíjanie elektroautomobilov, prepojená s hlavnou stavbou vysunutou pultovou strechou, ktorá vytvára krytú pergolu prechodu k parkovaniu, podobná položka ako garáže z roku 2022, stánie je bez vrát či roliet s elektrovýbavou pre nabíjanie a automatickú bránu uvažujeme v plote 2x.

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - striekaný brizolit, vápenná štuková omietka
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná, štuková omietka
- Podlahy - cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom; - vodorovná izolácia
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - bleskozvod; elektroinštalácia - svetelná a motorická - poistkové automaty

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 ²]	k _{ZP}
1. NP	2022	34,080*5,760+6,470*9,500	257,77	18/257,77=0,070

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	380
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
14	Podlahy	
	14.4 cementové dlaždice, liaty xylolit, hladný betón s náterom	350
	14.7 vodorovná izolácia	50
17	Bleskozvod	

	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
21	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	5145

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.6 automatické otváranie s diaľkovým ovládaním (2 ks)	2020
	Spolu	2020

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(5145 + 2020 * 0,070)/30,1260$	175,48

TECHNICKÝ STAV

Stavba "Prístrešok pre automobily" podľa kolaudačného rozhodnutia je pre 14x miest, ako parkovacia budova s výbavou pre nabíjanie elektroautomobilov, prepojená s hlavnou stavbou vysunutou pultovou strechou, ktorá vytvára krytý pergolu prechodu k parkovaniu, podobná položka ako garáže z roku 2022 bez vrát. Prevažná väčšina prác bola vykonaná v kvalite štandard prevažne použitých materialov murovacích materiálov skladobne 410mm. Vo výbave uvádzame alt. 2x automatické brány v plote. Životnosť stanovujem odborne s ohľadom na technický stav na 80rokov a opotrebenie lineárne.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$175,48 \text{ Eur/m}^2 * 257,77 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,05$	196 724,93
Technická hodnota	95,00% z 196 724,93	186 888,68

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Plot: Predný murovaný plot**

Plot z roku 2022 na parc.č.838/1,2,21, múr do 250mm s 2x vrátami a 1x vrátkami na podmurovku a bet. základu výška 2,200m, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	218,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	218,00m	1270	42,16 Eur/m
	Spolu:			65,40 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	479,60m ²	940	31,20 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 85,0+133,0 = 218,00 m

Pohľadová plocha výplne: 218,0*2,2 = 479,60 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

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 [%]
Predný murovaný plot	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(218,00m * 65,40 \text{ Eur/m} + 479,60m^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2 + 2ks * 249,12 \text{ Eur/ks} + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 4,142 * 1,05$	129 812,28
Technická hodnota	95,00 % z 129 812,28 Eur	123 321,67

2.3.2 Plot: Zadný pletivový

Plot plativo z roku 2022 na parc.č.838/1, múr do 250mm stĺpiky v bet. základu výška 1,800m, odborne stanovená životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	47,00m	170	5,64 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	47,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			36,38 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	84,60m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: 47,0 m
Pohľadová plocha výplne: 47,0*1,8 = 84,60 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Zadný pletivový	2022	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(47,00m * 36,38 \text{ Eur/m} + 84,60m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 4,142 * 1,05$	12 076,00
Technická hodnota	93,33 % z 12 076,00 Eur	11 270,53

2.3.3 Studňa: Studňa vrtaná

Vrtaná studňa DN160 na parc.č.838/1 z roku 2022, hĺbka 20,0m podľa vyjadrenia majiteľa na mieste, je čerpadlo v armatúrnej šachte, odborne stanovená životnosť je 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vrtaná
Hĺbka: 20 m
Priemer: 160 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Rozpočtový ukazovateľ: 85,31 Eur/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	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(85,31 \text{ Eur/m} * 20\text{m} + 426,21 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 4,142 * 1,05$	9 274,06
Technická hodnota	95,00 % z 9 274,06 Eur	8 810,36

2.3.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka plast DN40, na parc.č.838/21 a 838/2 z roku 2022, odborné stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 42,49 \text{ Eur/bm} * 4,142 * 1,05$	2 771,90
Technická hodnota	95,00 % z 2 771,90 Eur	2 633,31

2.3.5 Vonkajšia úprava: Kanalizácia prípojka

Kanalizačná prípojka DN 150mm plast. pripojenie 3x žumpa, na východnej strane o objeme 40,0m³ a na západnej strane 2x20,0m³ dĺžka 19,0+12,0m, na parc.č.838/1 a z roku 2022 na parc.č.838/21, odborné stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: $19,0+12,0 = 31$ bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Kanalizácia prípojka	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$31 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 4,142 * 1,05$	3 826,25
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 3\,826,25 \text{ Eur}$	3 634,94

2.3.6 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy

Spevnené plochy betónové zámkové dlažby na podkladný betón a do malty na parc.č.838/1-19,20,21,3,18 z roku 2022, ako vstup a výjazd, manipulačné pojazdné plochy zásobovania a terasy na západ, mimo plôch riešených ako podlahy parkovania a pod pergolou, ktorá je hodnotená spolu, ako objekt Prístrešok pre automobily na KNC č.838/16,17 k.ú. Turčianska Štiavnička, životnosť odborne stanovená životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92$ Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: $10,0*12,0+5,0*23,0+29,0*9,5+5,0*11,0+4,0*49,0+3,5*35,0*0,5+14,0*1,5*0,5+6,0*13,0+3,0*23,0*0,5 = 945,75$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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	2022	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$945,75 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 1,05$	77 821,01
Technická hodnota	93,33 % z 77 821,01 Eur	72 630,35

2.3.7 Vonkajšia úprava: Prípojka elektriky

Prípojka elektriky zemný kábel CYKY 4x25mm² z roku 2022 na parc.č.838/21, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 15,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Prípojka elektriky	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (18,26 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,95 \text{ Eur/bm}) * 4,142 * 1,05$	1 191,22
Technická hodnota	95,00 % z 1 191,22 Eur	1 131,66

2.3.8 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná betonová šachta s poklopom ako alt.z roku 2022 na parc.č.838/21, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. 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: $1,2*1,2*1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Vodomerná šachta	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,05$	2 388,63
Technická hodnota	95,00 % z 2 388,63 Eur	2 269,20

2.3.9 Vonkajšia úprava: Obrubník

Obrubník betónový z roku 2022 na parc.č.838/3,19,20,21 ako vstup a vjazd, odborne stanovená životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.2. Obrubník betónový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $350/30,1260 = 11,62 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $49,0+11,5+4,0+7,0+34,0+9,5+4,0 = 119 \text{ bm}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Obrubník	2022	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$119 \text{ bm} * 11,62 \text{ Eur/bm} * 4,142 * 1,05$	6 013,85
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 6 013,85 \text{ Eur}$	5 612,73

2.3.10 Vonkajšia úprava: Armatúrna šachta

Armatúrna betonová šachta s poklopom ako alt. plastovej, kde je technológia studne s čerpadlom z roku 2022 na parc.č.838/1, odborne stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.5. 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: $1,2*1,2*1,5 = 2,16 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Armatúrna šachta	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,16 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,05$	2 388,63
Technická hodnota	$95,00 \% \text{ z } 2 388,63 \text{ Eur}$	2 269,20

2.3.11 Vonkajšia úprava: Kanalizácia žumpa 1,2,3

Kanalizačná 3x žumpa č.1,2,3, na východnej strane o objeme 40,0m³ a na západnej strane 2x20,0m³ na parc.č.838/1 a z roku 2022 na parc.č.838/21, odborné stanovená životnosť 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3250/30,1260 = 107,88 Eur/m³ OP

Počet merných jednotiek: 20,0+20,0+40,0 = 80 m³ OP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$

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 [%]
Kanalizácia žumpa 1,2,3	2022	4	76	80	5,00	95,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	80 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 4,142 * 1,05	37 534,47
Technická hodnota	95,00 % z 37 534,47 Eur	35 657,75

2.4 INÉ STAVBY

2.4.1 Iná stavba: Zásobník LPG podzemný

Zásobník plynu LPG podzemný, obvykle pre tento počet bytov v objeme 4850litrov podľa Probugas a.s minimálne 3900 za kus tlakovej nádrže + stavebné práce, je umiestnený v zemi na východnej strane s poklopom a armatúrnou šachtou z roku 2022 na parc.č.838/20, šachta je vo vonkajších úpravách samostatne hodnotená.

MERNÉ JEDNOTKY STAVBY

Výpočet	Merné jednotky [Kus]
1,0	1,00
Merné jednotky stavby celkom	1,00

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: RU = 3 900,00 Eur/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: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
TECHNICKÝ STAV

Zásobník plynu LPG podzemný, obvykle je umiestnený v zemi, odborne stanovená životnosť 60 rokov a opotrebenie lineárne

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zásobník LPG podzemný	2022	4	56	60	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$3900 \text{ Eur/Kus} * 1 \text{ Kus} * 4,142 * 1,05 * 1 * 1 * 1 * 1$	16 961,49
Technická hodnota	93,33 % z 16 961,49 Eur	15 830,16

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekreačný dom súp.č.342 na parc.č.838/7,838/15 k.ú.Turčianska Štiavnička	1 928 465,80	1 851 327,17
Prístrešok pre automobily na KNC č.838/16,17 k.ú. Turčianska Štiavnička	196 724,93	186 888,68
Predný murovaný plot	129 812,28	123 321,67
Zadný pletivový	12 076,00	11 270,53
Studňa vŕtaná	9 274,06	8 810,36
Vodovodná prípojka	2 771,90	2 633,31
Kanalizácia prípojka	3 826,25	3 634,94
Spevnené plochy	77 821,01	72 630,35
Prípojka elektriky	1 191,22	1 131,66
Vodomerná šachta	2 388,63	2 269,20
Obrubník	6 013,85	5 612,73
Armatúrna šachta	2 388,63	2 269,20
Kanalizácia žumpa 1,2,3	37 534,47	35 657,75
Zásobník LPG podzemný	16 961,49	15 830,16
Celkom:	2 427 250,52	2 323 287,71

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - sa nachádza v katastri Turčianska Štiavnička na ulici smer Sklabinský Podzámok,

Pozemok je v časti vhodnej väčšinou na rekreáciu, ku výpadovke na Podhradie a Sučany 3,5km, napojenie na D1 je 1,8km cez odpočívadlo Turany je možné, od centra obce, základnej školy a škôlky a obchodov, obec je známa Zámkom s rozsiahlym parkom a rybníkmi, je možnosť vodovodu, električky, je spevnený prístup, je obytná aj rekreačná poloha s infraštruktúrou pre turistický ruch, obecný úrad, služby, autobusová doprava, vlak 4,0km zastávka v Sučanoch. Dopravné spojenie s centrom a Okresným mestom Martinom je do 15minút jazdy autom, tým aj dostupnosť kompletnej občianskej vybavenosti a zvýšeného počtu pracovných príležitostí.

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt Rekreačného domu s 3x bytovou jednotkou 11x izbou s úplným nadštandardným príslušenstvom, svojou podlahovou plochou a vybavením je vhodný nielen na trvalé bývanie alebo rekreačné využitie pri 14x krytých parkovaniach. Je vhodný na rezidenciu významnej VIP osoby.

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

Na výpise z LV boli zistené. Viz príloha vecné bremeno a záložné práva.

Počas obhliadky boli zistené riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie domu, v kolaudácii v prílohe je požiadavka ukončenia výstavby, nadstavby, prístavby vzhľadom na prísnosť vyplývajúcu z ochrany prírody v národnom parku Veľká Fatra. Neprispôsobiví obyvatelia nie sú v bezprostrednej blízkosti. Nežiaduce vplyvy stavebnogeologické nezistené. Záplavová oblasť je v ústí Kantorského potoka.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Nehnuteľnosť sa nachádza v intraviláne obce Turčianska Štiavnička na miernom svahu do 5%. Pracovné možnosti v mieste sú obmedzené, nezamestnanosť do 10% je odborne odhadnutá podľa štatistiky SR. Nehnuteľnosť sa nachádza na okraji v ústí Kantorskej doliny, od centra obce 2,0km. Je priamo rekreačná lokalita Park pri zámku 1500m. Prístup je po miestnych spevnených asfaltových komunikáciách. V lokalite je možnosť napojenia na uvedené inžinierske siete voda a elektrika. Stavba nevyžaduje opravy, v okolí sú nadštandardné a staršie stavby a ulica nových rodinných domov smer Sučany. Polohu pozemku vzhľadom k centru obce centru, komunikačné a dopravné väzby, prístupnosť obchodných supermarketov, hodnotím ako priaznivú. Vzhľadom na polohu, okolité životné prostredie, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, technický stav, stav údržby, dopyt po nehnuteľnostiach tohoto typu v danej lokalite s dobrým obchodným a komunikačným zázemím, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie v súlade s metodikou aj vzhľadom na blízkosť Priemyselnej zóny Martin-Sučany a napojenia na D1, čo zodpovedá priemerným trhovým cenám v oblasti, ako predmestie Martina a Žiliny.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je uvažovaný hodnotou 0,4 vzhľadom na súčasný pomer priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v danej lokalite k technickej hodnote ohodnocovaných stavieb.

Ponuky realitných kancelárií: <https://www.nehnuteľnosti.sk//predaj/> . Korigované priemerom na základe zverejnených 23 hodnôt štatistiky HYPO od KROS a.s. Žilina.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je uvažovaný hodnotou (z odporúčaného rozpätia metodikou pre bytové budovy Hlavné mesto 0,7-0,8, Krajské mesto 0,5-0,6, Okresné mesto a mestá so zvláštnym štatútom 0,4-0,5 Ostatné mestá 0,3-0,4 a Obce 0,2-0,3).

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite.

Úprava priemerného koeficientu polohovej diferenciácie je faktormi platnými v čase ohodnocovania - faktory sú definované v nasledujúcej tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,400	13	5,20
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
	<i>Dopyt po výnimočnej nehnuteľnosti bude vždy, ak sa hľadá rezidencia pre VIP osobu. Berieme rovnováhu trhu ako stred.</i>				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,200	30	36,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
	<i>Okraj obce ukončená výstavba vo výnimočnom prostredí, viď foto</i>				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	I.	1,200	8	9,60
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť				
	<i>Novostavba udržiavaná a obývaná z roku 2022</i>				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
	<i>Prevažuje bývanie podľa vyjadrenia majiteľa, a v kolaudácii, možné rekreovanie v ÚP obce.</i>				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
	<i>Bez dopadu</i>				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,200	10	12,00
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
	<i>Samostatný s dvorom, dobrý prístup s parkovaním pre 14x vozidlo</i>				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,800	9	7,20
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
	<i>Len odborný odhad, stav SR</i>				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,200	6	7,20
	malá hustota obyvateľstva				
	<i>Malá hustota</i>				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
	<i>Prevažuje východ a západ s panorámou Malej Fatry na sever</i>				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
	<i>Do 5%, prevažne rovina</i>				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,220	7	1,54
	<i>3x sieť možná, vodovod elektrika a Internet</i>				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
	<i>železnica len Sučany. autobus 1000m otočka pri kultúrnom dome</i>				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
	<i>Výborná vybavenosť blízkych Sučian, stúpajúci počet obyvateľov v Štiavničke</i>				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	1,200	8	9,60
	<i>Les do 1000m v CHKO Veľká Fatra</i>				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,200	9	10,80
	<i>Tiché prostredie</i>				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
	<i>Bez zmeny podľa kolaudácie ukončená výstavba</i>				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	<i>Bez rezervy podľa bodu 16</i>				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
	<i>Nie je prenájatý</i>				
19	Názor znalca				
	výborná nehnuteľnosť	I.	1,200	20	24,00
	<i>Dobrá novostavba s modernou kuchyňou a parkovaním a okrasnou záhradkou s prírodným udržiavaným parkom na rekreáciu podľa ÚP.</i>				
	Spolu			180	152,32

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 152,32 / 180$	0,846
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 2\,323\,287,71 \text{ Eur} * 0,846$	1 965 501,40 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička

POPIS

Obec Turčianska Štiavnička má 981 trvalo prihlásených obyvateľov k roku 2023, pozemok je v časti príjazdu od Sklabinského podzámku z južnej strany, lokalita spádovo k centru rekreačno obytná zóna (ukončená výstavba), je možnosť vodovodu, električky, ku hlavnej ceste E18 a D1 3000m, je spevnený prístup asfaltový, je s infraštruktúrou pre turistický ruch na prenájom apartmány pri miestnom Zámku, stanica železničná je v Sučanoch 4,0km, obecný úrad. Zastavaný rekreačným domom. Vhodná poloha pri Martine (atypický záujem je 80%), Po dobudovaní diaľnice D-1 tunel vzrástol význam lokality, ako predmestie Žiliny a dopravné prepojenie je vyššie.

Je povyšujúci rekreačný faktor pri zámku a serpentínach, ako aj nárast cien pozemkov inflácia do 10% a jedinečná neopakovateľná poloha, koef. ktorý nie je obsiahnutý v základnej východiskovej cene. Je ponížujúci faktor. Ochranné pásmo Veľká Fatra v LV vyznačené a stavebná uzávača v kolaudácii, bez možnosti nadstavby a prístavby, spolu s právom vecného bremena odborne odhadnuté zníženie 20%.

Demografia

- Počet obyvateľov k 31.12.2023 spolu 981

Infraštruktúra

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru
- Pohostinské odbytové stredisko
- Futbalové ihrisko
- Knižnica
- Pošta
 - Káblová televízia
- Verejný vodovod
- Rozvodná sieť plynu
- Komunálny odpad
- Využívaný komunálny odpad
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Základná škola
 - Materská škola
 - Kanalizačná sieť pripojená na ČOV

Zdroj: Štatistický úrad Slovenskej republiky, Mestská a obecná štatistika

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
838/1	trvalý tráv. porast	6520,00	1/1	6520,00
838/2	ostatná plocha	150,00	1/1	150,00
838/3	zastavaná plocha a nádvorie	484,00	1/1	484,00
838/7	zastavaná plocha a nádvorie	774,00	1/1	774,00
838/15	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	1/1	2,00
838/16	zastavaná plocha a nádvorie	170,00	1/1	170,00
838/17	zastavaná plocha a nádvorie	79,00	1/1	79,00
838/18	zastavaná plocha a nádvorie	134,00	1/1	134,00
838/19	zastavaná plocha a nádvorie	231,00	1/1	231,00
838/20	zastavaná plocha a nádvorie	91,00	1/1	91,00
838/21	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
Spolu výmera				8 643,00

Obec:

Turčianska Štiavnička

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov <i>V dosahu miest nad 50000 obyvateľov spojením Žiliny cez tunel je to vzdialené predmestie Žiliny</i>	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy <i>Nadštandardný rekreačný dom s dvorom a potokom s povinnosťou zachovať biokoridor ochranné pásmo 10,0m</i>	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Medzimestská autobusová a železnica, až v Sučanoch 3,0km</i>	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>Obytná a rekreačná zóna v jedinečnom "Ústí Kantorskej doliny" neopakovateľná</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>Elektrika, vodovod a slaboprúdové rozvody internetu a TV</i>	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Nárast cien pozemkov inflácia do 10% a jedinečná neopakovateľná poloha, koef. ktorý nie je obsiahnutý v základnej východiskovej cene</i>	1,10
k_R koeficient reduktujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera <i>Ochranné pásmo Veľká Fatra v LV vyznačené a stavebná uzávera v kolaudácii, bez možnosti nadstavby a prístavby spolu s právom vecného bremena odborne odhadnuté zníženie podľa pravidla USI doporučená 50/50 ide o 50%.</i>	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,15 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,10 * 0,50$	1,1544
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 13,28 \text{ Eur/m}^2 * 1,1544$	15,33 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 838/1	$6\,520,00 \text{ m}^2 * 15,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	99 951,60
parcelsa č. 838/2	$150,00 \text{ m}^2 * 15,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 299,50
parcelsa č. 838/3	$484,00 \text{ m}^2 * 15,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 419,72
parcelsa č. 838/7	$774,00 \text{ m}^2 * 15,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	11 865,42
parcelsa č. 838/15	$2,00 \text{ m}^2 * 15,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	30,66
parcelsa č. 838/16	$170,00 \text{ m}^2 * 15,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 606,10

parcela č. 838/17	79,00 m ² * 15,33 Eur/m ² * 1/1	1 211,07
parcela č. 838/18	134,00 m ² * 15,33 Eur/m ² * 1/1	2 054,22
parcela č. 838/19	231,00 m ² * 15,33 Eur/m ² * 1/1	3 541,23
parcela č. 838/20	91,00 m ² * 15,33 Eur/m ² * 1/1	1 395,03
parcela č. 838/21	8,00 m ² * 15,33 Eur/m ² * 1/1	122,64
Spolu		132 497,19

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu objektu **Rekreačný dom súp.č.342 na KNC parc.č.838/7,838/15** s príslušenstvom a pozemkom podľa LV č.1629 k.ú.Turčianska

Štiavnička, obec Turčianska Štiavnička, okres Martin

Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery podaného znaleckého posudku, a ktoré neboli zohľadnené v tomto podanom znaleckom posúdení, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa vyhlášky č.228/2018 Z.z. Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rekreačný dom súp.č.342 na parc.č.838/7,838/15 k.ú.Turčianska Štiavnička	1 566 222,78
Prístrešok pre automobily na KNC č.838/16,17 k.ú. Turčianska Štiavnička	158 107,82
Predný murovaný plot	104 330,13
Zadný pletivový	9 534,87
Studňa vŕtaná	7 453,56
Vodovodná prípojka	2 227,78
Kanalizácia prípojka	3 075,16
Spevnené plochy	61 445,28
Prípojka elektriky	957,38
Vodomerná šachta	1 919,74
Obrubník	4 748,37
Armatúrna šachta	1 919,74
Kanalizácia žumpa 1,2,3	30 166,46
Zásobník LPG podzemný	13 392,32
Spolu stavby	1 965 501,40
Pozemky	
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/1 (6 520 m ²)	99 951,60
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/2 (150 m ²)	2 299,50
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/3 (484 m ²)	7 419,72
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/7 (774 m ²)	11 865,42
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/15 (2 m ²)	30,66
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/16 (170 m ²)	2 606,10
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/17 (79 m ²)	1 211,07
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/18 (134 m ²)	2 054,22
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/19 (231 m ²)	3 541,23
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/20 (91 m ²)	1 395,03
LV č.1629 k.ú. Turčianska Štiavnička - parc. č. 838/21 (8 m ²)	122,64
Spolu pozemky (8 643,00 m²)	132 497,19
Všeobecná hodnota celkom	2 097 998,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 100 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiľionystotisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z LV č.1629 k.ú.Turčianska Štiavnička	3x strana
2. Snímka z KN mapy	1x strana
3. Kolaudácia 2025	3x strana
4. Odpoveď obce ÚPI	1x strana
5. Situácia Ing.Babinská	1x strana
6. Projekt pô a popis	4x strana
7. Zápis s vyhlásením +grafika z GP 123/2021	2x strana
8. Fotodokumentácia	3x strana
Prílohy spolu	18x strana
znalecká doložka	1x strana
Celkom	19 strán A4

