

Znalec: Ing. Peter Vinkler, Čerešňová 3/A, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, tel. 0905 639 299
znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 913 776

Zadávateľ znaleckého posudku: MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01.

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka.

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu 233/2019

vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu s.č. 201 postaveného na pozemku parc. KN č. 322/115, samostatne stojacej garáže s.č. 240 postavenej na pozemku parc. KN č. 322/214, s príslušenstvom a pozemkami na parc. KN č. 322/101, 322/115 a 322/214 evidovaných na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda, pre účel uzatvorenia záložnej zmluvy a zriadenia záložného práva.

Počet listov (z toho príloh): 48 (18)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3

V Bratislave dňa 03.09.2019.

I. ÚVOD

1. Úloha znalca :

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 201 postaveného na pozemku parc. KN č. 322/115, samostatne stojacej garáže s.č. 240 postavenej na pozemku parc. KN č. 322/214, s príslušenstvom a pozemkami na parc. KN č. 322/101, 322/115 a 322/214 evidovaných na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda.

2. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

- Uzatvorenie záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

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

06.08.2019.

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

03.09.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č. 194/2005 vydané zo dňa 30.09.2005 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Rodinný dom"... na parc. č. 322/115, k.ú. Báč..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2005.
- Kolaudačné rozhodnutie č. 154/2006 vydané zo dňa 05.06.2006 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Dvojgaráž"... na parc. č. 322/214, k.ú. Báč..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.06.2006.
- Projektová dokumentácia stavieb v rozsahu pôdorysy podlaží, rez, pohľady a situácia...

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 471, k.ú. Báč, vytvorený zo dňa 05.08.2019 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Báč, vytvorený zo dňa 05.08.2019 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Obhliadka a zameranie skutkového stavu RD, garáže a príslušenstva na miestnom šetrení zo dňa 06.08.2019.
- Fotodokumentácia vyhotovená na miestnom šetrení zo dňa 06.08.2019.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z. z. z 18. mája 2010, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. z 24. augusta 2017, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o VŠH majetku v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE**➤ **Všeobecná hodnota (VŠH)**

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

➤ **Východisková hodnota stavieb (VH)**

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné 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 nehnuteľností 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 stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacía metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK**1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE****a.) Výber použitej metódy:**

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2019.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 471, k.ú. Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda.

A. Majetková podstata:Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

| | | | | | | |
|------------------|----------|--------------------|-----------------------------|----|---|------|
| Parc. č. 322/101 | o výmere | 899 m ² | orná pôda | 1 | 1 | ,501 |
| Parc. č. 322/115 | o výmere | 199 m ² | zastavaná plocha a nádvorie | 15 | 1 | ,501 |
| Parc. č. 322/214 | o výmere | 86 m ² | zastavaná plocha a nádvorie | 16 | 1 | ,501 |

Legenda:

Kód spôsobu užívania pozemku

- 1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

Kód chránenej nehnuteľnosti

- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

| | | | | |
|------------|---------------------|----|-------------|---|
| Súp.č. 201 | na parc. č. 322/115 | 10 | rodinný dom | 1 |
| Súp.č. 240 | na parc. č. 322/214 | 7 | dvojgaráž | 1 |

Legenda:

Kód druhu stavby

- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

- 1 - Stavby postavené na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

- 2 MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR
IČO...
spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Z 6240/05 Rozhodnutie o určení súp. čísla
- Z 3257/06 Rozhodnutie o určení súp. čísla, geom pl.č. 32313993-273/05
- V 6151/07 Kúpna zmluva právoplatná dňa 27.09.2007
- V 6275/18 Záložná zmluva V 24819/18 vklad povolený dňa 18.2.2019- č.z.26/19

C. Ťarchy:

Por. č. 2:

- V 6275/18 Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s. IČO:31340890 so sídlom Dvořákovo nábr.4, 811 02 Bratislava
- V 24819/18-č.z.2619

Iné údaje:

Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná zo dňa 06.08.2019.
- Fotodokumentácia vyhotovená zo dňa 06.08.2019.

d.) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Projektová dokumentácia rodinného domu mi bola poskytnutá a tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú prebraté z tohto projektu a kontrolované čiastočným meraním a skúmaním na tvare miesta a miestnom šetrení. Boli zistené dispozičné zmeny, ktoré sú zdokumentované v prílohe znaleckého posudku... Na pozemku parc. KN č. 322/101 sú postavené aj drobné stavby, ktoré ale nie sú nijako zdokumentované resp. povolené Stavebným úradom. Jedná sa o drobné stavby skladu, altánku, pergoly, WC, prezliedkárni a šatní, a bazéna. Skutkový stav ohľadom stavieb je zdokumentovaný vo výpočte rozpočtového ukazovateľa pre výpočet východiskovej hodnoty stavby resp. v prílohe znaleckého posudku (fotodokumentácia).

e.) Porovnanie súladu popisných a geometrických údajov katastra nehnuteľnosti :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 471, kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda... okrem už spomínaných drobných stavieb postavených na pozemku parc. KN č. 322/101, ktoré nie sú nijako zdokumentované na LV... resp. zakreslené v katastrálnej mape. Jedná sa o drobné stavby skladu, altánku, pergoly, WC, prezliedkárni a šatní, a bazéna.

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

- Rodinný dom s.č. 201 na parc. KN č. 322/115, k.ú. Báč, obec Báč.

- Garáž s.č. 240 na parc. KN č. 322/214, k.ú. Báč, obec Báč.
- Drobné stavby bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.
- Studňa na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.
- Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.
- Vonkajšie úpravy na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.
- Pozemky na parc. KN č. 322/101, 322/115 a 322/214, k.ú. Báč, obec Báč.

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

- Nie sú známe.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 201 na parc. KN č. 322/115, k.ú. Báč, obec Báč.

Umiestnenie objektu:

Rodinný dom s.č. 201 sa nachádza na parcele KN č. 322/115, v katastrálnom území Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda.

Objekt bol navrhnutý a je využívaný ako rodinný dom. V minulosti bol využívaný (jeho jedná časť na komerčné účely - reštaurácia na 1. NP), ale dnes, čiže skutkovom stave je zosúladený skutkový stav s realitou. Je dispozične situovaný tak, že vchod do rodinného domu so zázemím je situovaný z bočnej strany. Pôdorysne má objekt nepravidelný tvar. Objekt je s jedným nadzemným podlažím a podkrovím, so zvislou nosnou konštrukciou z keramických tvaroviek.

Dispozícia:

1.NP:

Na nadzemnom podlaží je obytná časť so zázemím (chodba, kuchyňa, jedáleň, obytné miestnosti, soc. zariadenia, schodisko).

2.NP-podkrovie:

Je tvorené obytnými miestnosťami s príslušenstvom - chodba, soc. zariadenia, kuchyňa, obytné miestnosti a balkón.

Okolitý terén objektu je v jednej výškovej úrovni. Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete.

Doklady o veku stavieb:

Vek pôvodnej stavby rodinného domu je stanovený na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 194/2005 vydaného zo dňa 30.09.2005 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Rodinný dom"... na parc. č. 322/115, k.ú. Báč..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2005.

Stavebno technické riešenie:

Základová konštrukcia:

Základovú konštrukciu tvoria pásové základy z monolitického betónu.

Zvislé nosné konštrukcie:

Murivo nosných obvodových stien z keramických tvaroviek typu POROTHERM - v skladobnej hrúbke 38,00 cm.

Deliace konštrukcie - sú zrealizované ako murované tehlové hr. 25,00 a 15,00 cm.

Vodorovné nosné konštrukcie:

Stropná konštrukcia - nad 1. NP je riešená ako železobetónový strop.

Stropná konštrukcia - nad podkrovím je riešená ako drevený trámový strop so šikmým sadrokartónovým podhľadom.

Strešná konštrukcia:

Konštrukcia je šikmá pultová strecha.

Krytiny strechy sú z ľahkej krytiny - oceľový plech...

Klmpiarske konštrukcie strechy - zväčšené lišty sú z pozinkovaného plechu. Odkvapové žľaby a strešné zvody sú z pozinkovaného plechu.

Klmpiarske konštrukcie ostatné - ostatné klmpiarske konštrukcie (parapety) sú z hliníkového plechu.

Úpravy vonkajších povrchov:

Fasádne omietky - sú zateplené kontaktným zateplovacím systémom s fasádnu úpravou na na báze umelých vlákien.

Vnútorne úpravy povrchov:

Vnútorne omietky - omietky sú vápenné hladké

Vnútorne obklady - sú keramické obklady.

Výplne otvorov:

Dvere - vnútorné dvere sú hladké plné dyhované.

Okná - sú riešené ako plastové s izolačným dvojsklom.

Podlahy:

Podlahy obytných miestností - sú riešené z veľkoplošných laminátových parkiet so soklom alebo z keramickej dlažby so soklom.

Dlažby a podlahy ostatných miestností sú riešené z keramickej dlažby.

Vnútorne rozvody:

Vykurovanie - je riešené ako centrálné od plynového kotla v podkroví až radiátory typu KORAD.

Príprava TÚV - je riešené od zásobníka na prípravu TÚV s prepojením na solárne panely

Elektroinštalácia - sú rozvody 400 V a 240 V.

Rozvod vody - rozvod studenej aj teplej vody je z plastového potrubia.

Inštalácia plynu - plyn do domu je zavedený...

Kanalizácia - kanalizačné zvody sú riešené ako plastové, rozvody a pripojenia sú zrealizované z plastových rúr.

Vybavenie kuchyne alebo pracovne.

Kuchynská linka na 1. NP je s korpusmi na báze dreva a so spotrebičmi (varná doska, elektrická rúra, odsávač pár, kuchynský drez s batériou).

Kuchynská linka v podkroví je s korpusmi na báze dreva a so zabudovanými spotrebičmi (varná plynová doska, elektrická rúra, kuchynský drez s batériou).

Vnútorne vybavenie:

Na 1. NP sa nachádzajú - 2 keramické a 1 sklenené umývadlo s batériou, 3 keramické WC misa so spodnou nádržkou na splachovanie a 2 pisoáre, keramický obklad stien.

V podkroví sa nachádzajú - 2 keramické umývadlá s batériou, akrylátová rohová vaňa s hydromasážou, a batériou, 1 keramické WC misa so spodnou nádržkou na splachovanie, 1 keramické WC misa so zabudovanou nádržkou na splachovanie v stene, 1 bidet a samostatná sprcha s batériou, keramický obklad stien.

Elektrický rozvádzač - rozvádzač s automatickým istením aj v podkroví.

Iné: - klimatizačné jednotky - 4 ks na 1.NP a 3 ks v podkroví, interiérový kozub, alarm a pod.

Dalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

V hodnotenom dome vzhľadom na dispozičné riešenie jednotlivých podlaží, veľkosť zastavanej plochy, celkovej vybavenosti domu, ako i typu okolitej zástavby, dostupnosti dopravy, inžinierskych sietí a vybavenosti je táto stavba vhodná pre celoročné bývanie.

V zmysle § 43 b odst. 3 zák.č. 50/1976 zb. v znení noviel stavba spĺňa charakter rodinného domu, nakoľko je určená na rodinné bývanie, má samostatný vstup z verejnej komunikácie, nemá viac ako tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie. Zaradenie podľa klasifikácie stavieb - KS 1110 (JKSO 803 6 - domy rodinné jednobytové).

Objekt je napojený na rozvod elektriny (svetelnej i motorickej), rozvod plynofikácie, obecného vodovodu, kanalizácia je odvádzaná do žumpy...

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 100-ročnej základnej životnosti RD ako celku...

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | kZP |
|----------|-------------------|---|----------------------|------------------|
| 1. NP | 2005 | 9,360*11,680+4,190*6,680+9,590*5,350+2,150*9,200/2 | 198,51 | 120/198,51=0,605 |
| 2.NP | 2005 | 9,360*11,680+4,190*6,680+9,590*5,350+2,150*9,200/2-5,000*9,360-5,000*(11,680-5,000) | 118,31 | 120/118,31=1,014 |

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 - omietaná, škárovane tehlové murivo | 380 | - |

| | | | |
|-----------|--|-------------|-------------|
| 4 | Murivo | | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 1000 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 160 |
| 6 | Vnútorné omietky | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou 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 | | |
| | 8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov) | 400 | - |
| 10 | Krytiny strechy na krove | | |
| | 10.1.c plechové pozinkované | 570 | - |
| 12 | Klapiarske konštrukcie strechy | | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | - |
| 13 | Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | |
| | 13.3 z hliníkového plechu | 25 | 25 |
| 14 | Fasádne omietky | | |
| | 14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3 | 260 | 260 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | |
| | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 | - |
| 17 | Dvere | | |
| | 17.2 plné alebo zasklené dyhované | 190 | 190 |
| 18 | Okná | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 530 |
| 19 | Okenné žalúzie | | |
| | 19.2 plastové | 75 | 75 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | |
| | 22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | - | 355 |
| | 22.7 keramické dlažby | 180 | - |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 | 150 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 | - |
| | 25.2 svetelná | - | 155 |
| 26 | Domáci telefón (rozvod pod omietkou) | | |
| | - vyskytujúca sa položka | 80 | 80 |
| 27 | Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou) | | |
| | - vyskytujúca sa položka | 80 | 80 |
| 28 | Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou) | | |
| | - vyskytujúca sa položka | 135 | 135 |
| 29 | Bleskozvod | | |
| | - vyskytujúca sa položka | 155 | - |
| 30 | Rozvod vody | | |
| | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35 | 35 |
| 31 | Inštalácia plynu | | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 35 |
| | Spolu | 7845 | 4905 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | |
|-----------|--|----|-----|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (13 ks) | 90 | 40 |
| 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 | | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhor.) (1 ks) | 60 | - |
| | 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) (3 bm) | 165 | - |
| 37 | Vnútorne vybavenie | | |
| | 37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks) | - | 115 |
| | 37.5 umývadlo (5 ks) | 30 | 20 |
| | 37.6 bidet (1 ks) | - | 40 |
| | 37.8 pisoár (2 ks) | 30 | - |
| | 37.9 samostatná sprcha (1 ks) | - | 75 |
| 38 | Vodovodné batérie | | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks) | - | 70 |
| | 38.3 pákové nerezové (8 ks) | 80 | 80 |
| 39 | Záchod | | |
| | 39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks) | - | 80 |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (4 ks) | 75 | 25 |
| 40 | Vnútorne obklady | | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (4 ks) | 160 | 160 |
| | 40.4 vane (1 ks) | - | 15 |
| | 40.5 samostatnej sprchy (1 ks) | - | 20 |
| | 40.6 WC min. do výšky 1 m (5 ks) | 90 | 60 |
| | 40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks) | 15 | 15 |
| 41 | Balkón | | |
| | 41.2 výmery do 5 m ² (1 ks) | - | 105 |
| 42 | Kozub | | |
| | 42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks) | 200 | - |
| 45 | Elektrický rozvádzač | | |
| | 45.1 s automatickým istením (2 ks) | 240 | 240 |
| - | Konštrukcie navyč | | |
| | Klimatizačná jednotka... (4 ks) | 516 | - |
| | Klimatizačná jednotka... (3 ks) | - | 387 |
| | Slnéčné kolektory... (1 ks) | - | 414 |
| | Spolu | 1811 | 2361 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,950$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(7845 + 1811 * 0,605)/30,1260$ | 296,78 |
| 1. Podkrovie | $(4905 + 2361 * 1,014)/30,1260$ | 242,28 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 2005 | 14 | 86 | 100 | 14,00 | 86,00 |
| 1. Podkrovie | 2005 | 14 | 86 | 100 | 14,00 | 86,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|---------------------------------|--|---------------|
| 1. NP z roku 2005 | | |
| Východisková hodnota | $296,78 \text{ Eur/m}^2 * 198,51 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$ | 142 942,55 |
| Technická hodnota | 86,00% z 142 942,55 | 122 930,59 |
| 1. Podkrovie z roku 2005 | | |
| Východisková hodnota | $242,28 \text{ Eur/m}^2 * 118,31 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$ | 69 547,82 |
| Technická hodnota | 86,00% z 69 547,82 | 59 811,13 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. nadzemné podlažie | 142 942,55 | 122 930,59 |
| 1. podkrovné podlažie | 69 547,82 | 59 811,13 |
| Spolu | 212 490,37 | 182 741,72 |

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž s.č. 240 na parc. KN č. 322/214, k.ú. Báč, obec Báč.

Umiestnenie objektu:

Garáž s.č. 240 sa nachádza na parcele KN č. 322/214, v katastrálnom území Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda.

Objekt bol navrhnutý a je využívaný ako garáž so skladom. Je dispozične situovaný tak, že vchod do garáže dvere je z bočnej a zadnej strany. Z prednej strany sú vráta. Pôdorysne má objekt nepravidelný tvar. Objekt je s jedným podzemným a jedným nadzemným podlažím, so zvislou nosnou konštrukciou z keramických tvaroviek.

Dispozícia:

1.PP:

Je tvorené miestnosťami skladov, a schodiskom.

1. NP:

Je tvorené garážou s príslušenstvom - miestnosti skladu, soc. zariadenia.

Okolitý terén objektu je v jednej výškovej úrovni. Objekt je napojený na existujúce inžinierske siete.

Doklady o veku stavieb:

Vek pôvodnej stavby rodinného domu je stanovený na základe Kolaudačného rozhodnutia č. 154/2006 vydaného zo dňa 05.06.2006 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Dvojgaráž"... na parc. č. 322/214, k.ú. Báč..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.06.2006.

Stavebno technické riešenie:

Základová konštrukcia:

Základovú konštrukciu tvoria pásové základy z monolitického betónu.

Zvislé nosné konštrukcie:

Murivo nosných obvodových stien z keramických tvaroviek typu POROTHERM - v skladobnej hrúbke 30,00 cm.

Deliace konštrukcie - sú zrealizované ako murované tehlové hr. 25,00 a 15,00 cm.

Vodorovné nosné konštrukcie:

Stropná konštrukcia - nad 1. PP je riešená ako železobetónový strop.

Stropná konštrukcia - nad 1. NP je riešená ako drevený trámový strop so sadrokartónovým podhľadom.

Strešná konštrukcia:

Konštrukcia je šikmá pultová strecha.

Krytiny strechy sú z ľahkej krytiny - oceľový plech...

Klmpiarske konštrukcie strechy - zátvertné lišty sú z pozinkovaného plechu. Odkvapové žľaby a strešné zvody sú z pozinkovaného plechu.

Klmpiarske konštrukcie ostatné - ostatné klmpiarske konštrukcie (parapety) sú z hliníkového plechu.

Úpravy vonkajších povrchov:

Fasádne omietky - sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnu úpravou na báze umelých vlákien.

Vnútorne úpravy povrchov:

Vnútorne omietky - omietky sú vápenné hladké

Vnútorne obklady - sú keramické obklady.

Výplne otvorov:

Dvere - vnútorné dvere sú hladké plné dyhované.

Okná - sú riešené ako plastové s izolačným dvojsklom.

Podlahy:

Podlahy ostatných miestností sú riešené z keramickej dlažby a cementového poteru.

Vnútorne rozvody:

Príprava TÚV - je riešené od zásobníka na prípravu TÚV.

Elektroinštalácia - sú rozvody 400 V a 240 V.

Rozvod vody - rozvod studenej aj teplej vody je z plastového potrubia.

Kanalizácia - kanalizačné zvody sú riešené ako plastové, rozvody a pripojenia sú zrealizované z plastových rúr.

Vnútorne vybavenie:

Na 1. NP sa nachádzajú - 1 keramické umývadlo s batériou, 1 keramické WC misa so spodnou nádržkou na splachovanie a sprcha, keramický obklad stien.

Elektrický rozvádzač - rozvádzač s automatickým istením.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnávateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

Objekt je napojený na rozvod elektriny (svetelnej i motorickej), obecného vodovodu, kanalizácia je odvádzaná do žumpy...

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 80-ročnej základnej životnosti garáže ako celku...

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] | kzP |
|----------|-------------------|--|----------------------|----------------|
| 1. PP | 2006 | $6,400 \cdot 6,160 + ((6,400 + 3,750) \cdot (14,610 - 6,160)) / 2$ | 82,31 | 18/82,31=0,219 |
| 1. NP | 2006 | $6,400 \cdot 6,160 + 1,000 \cdot 6,160 + ((6,400 + 3,750) \cdot (14,610 - 6,160)) / 2$ | 88,47 | 18/88,47=0,203 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

| Bod | Položka | 1.PP | 1.NP |
|-----|---|-------------|-------------|
| 1 | Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m | | |
| | 1.1 so zvislou izoláciou | 435 | - |
| 2 | Základy a podmurovka | | |
| | 2.1 betónové, podmurovka tehlová alebo kamenná, škárovaná alebo omietaná | - | 925 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | | |
| | 3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm | - | 1590 |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 | - |
| | 3.7 zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent | - | 310 |
| 4 | Stropy | | |
| | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov | 565 | - |
| | 4.2 trámčekové s podhľadom | - | 360 |
| | 4.6 zateplenie minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 10 cm alebo pod. | - | 230 |
| 5 | Krov | | |
| | 5.3 pultové | - | 545 |
| 6 | Krytina strechy na krove | | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | - | 760 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | - | 100 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | | |
| | 9.1 brizolit | - | 480 |
| 10 | Vnútorňá úprava povrchov | | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 | 185 |
| 11 | Schodisko (podľa materiálu nástupnice) | | |
| | 11.3 terazzo, keramická dlažba | 565 | - |
| 12 | Dvere | | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 | 150 |
| 13 | Okná | | |
| | 13.3 plastové s izolačným dvojsklom | - | 170 |
| 14 | Podlahy | | |
| | 14.1 keramická dlažba, umelý kameň | 500 | 500 |
| | 14.7 vodorovná izolácia | 50 | 50 |
| 16 | Rozvod vody | | |
| | 16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja | - | 55 |
| 18 | Elektroinštalácia | | |
| | 18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty | - | 270 |
| | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 | - |
| | Spolu | 3495 | 6680 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | |
|----|---|---|-----|
| 22 | Vráta | | |
| | 22.3 výklopné s pohľadovou plochou drevenou alebo hliníkovou (1 ks) | - | 535 |

| | | | |
|-----------|---|---|-------------|
| 23 | Kanalizácia | | |
| | 23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks) | - | 45 |
| 25 | Vnútorne vybavenie | | |
| | 25.1 elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (1 ks) | - | 335 |
| | 25.5 umývadlo s batériou (1 ks) | - | 70 |
| | 25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks) | - | 110 |
| | Spolu | - | 1095 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. PP | $(3495 + 0 * 0,219)/30,1260$ | 116,01 |
| 1. NP | $(6680 + 1095 * 0,203)/30,1260$ | 229,11 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 2006 | 13 | 67 | 80 | 16,25 | 83,75 |
| 1. NP | 2006 | 13 | 67 | 80 | 16,25 | 83,75 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|--------------------------|---|---------------|
| 1. PP z roku 2006 | | |
| Východisková hodnota | $116,01 \text{ Eur/m}^2 * 82,31 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$ | 23 168,21 |
| Technická hodnota | 83,75% z 23 168,21 | 19 403,38 |
| 1. NP z roku 2006 | | |
| Východisková hodnota | $229,11 \text{ Eur/m}^2 * 88,47 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$ | 49 179,55 |
| Technická hodnota | 83,75% z 49 179,55 | 41 187,87 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 23 168,21 | 19 403,38 |
| 1. nadzemné podlažie | 49 179,55 | 41 187,87 |
| Spolu | 72 347,76 | 60 591,25 |

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Zlúčená stavba: Drobná stavba bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

2.3.1.1 Drobná stavba skladu bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Umiestnenie objektu:

Drobná stavba sa nachádza na parcele KN č. 322/101, v katastrálnom území Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda. Objekt sa využíva ako sklad. Je dispozične situovaný tak, že vchod do drobnej stavby je situovaný z prednej strany. Pôdorysne má objekt pravidelný tvar. Objekt je s jedným nadzemným podlažím.

Architektonicko - výtvarné a funkčné riešenie:

Súčasná stavba má pravidelný pôdorysný tvar. Objekt sa využíva pre potreby skladu.

Vek stavby:

Vychádzam len z informácií od vlastníka stavby resp. z odborných znalostí, ohľadom stavebného prevedenia a použitých stavebných materiálov. Vychádzal som len z tých podkladov, ktoré mi zadávateľ posudku poskytol a z informácií a podkladov, ktoré som si sám zistil a zadovážil.

TECHNICKÁ ČASŤ:

Objekt skladu je osadený v rovinatom teréne. Je situovaný vo dvore. Založenie objektu je na základových pásoch a doske. Vertikálny nosný systém je vytvorený z obojstranne obitých hranolov. Objekt je zastrešený pultovou strechou s krytinou z asfaltových šindli. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvody) sú z pozinkovaného plechu. Podlaha je prevažne z cementového poteru resp. sú hrubé betónov. Električka je svetelná s istením.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

DROBNÁ STAVBA NIE JE NIJAKO PRÁVNE A ANI TECHNICKY ZDOKUMENTOVANÁ**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:**

Opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 60-ročnej základnej životnosti drobnej stavby ako celku...

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] | kzP |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|---------------|
| 1. NP | 2006 | 2,950*2,540 | 7,49 | 18/7,49=2,403 |

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) | |
| | 3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité | 1005 |
| 5 | Krov | |
| | 5.3 pultové | 545 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle | 710 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | |
| | 9.5 napustenie impregnáciou | 180 |
| 10 | Vnútoraná úprava povrchov | |
| | 10.5 napustenie impregnáciou | 50 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | 14.7 vodorovná izolácia | 50 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 |
| | Spolu | 4035 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(4035 + 0 * 2,403)/30,1260$ | 133,94 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 2006 | 13 | 47 | 60 | 21,67 | 78,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 133,94 Eur/m ² *7,49 m ² *2,554*0,95 | 2 434,09 |
| Technická hodnota | 78,33% z 2 434,09 | 1 906,62 |

2.3.1.2 Drobná stavba šatní a soc. zariadenia bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.**Umiestnenie objektu:**

Drobná stavba sa nachádza na parcele KN č. 322/101, v katastrálnom území Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda. Objekt sa využíva ako soc. zariadenie, sprchy a šatne. Je dispozične situovaný tak, že vchod do drobnej stavby je situovaný z prednej strany. Pôdorysne má objekt pravidelný tvar. Objekt je s jedným nadzemným podlažím.

Architektonicko - výtvarné a funkčné riešenie:

Súčasná stavba má pravidelný pôdorysný tvar. Objekt sa využíva pre potreby soc. zariadenia a šatni.

Vek stavby:

Vychádzam len z informácií od vlastníka stavby resp. z odborných znalostí, ohľadom stavebného prevedenia a použitých stavebných materiálov. Vychádzal som len z tých podkladov, ktoré mi zadávateľ posudku poskytol a z informácií a podkladov, ktoré som si sám zistil a zadovážil.

TECHNICKÁ ČASŤ:

Objekt skladu je osadený v rovinatom teréne. Je situovaný vo dvore. Založenie objektu je na základových pásoch a doske. Vertikálny nosný systém je vytvorený z presných tvárnic. Objekt je zastrešený sedlovou strechou s krytinou z asfaltových šindli. Klampiarske konštrukcie (žľaby, zvodny) sú z pozinkovaného plechu. Podlaha je prevažne z keramickej dlažby. Električka je svetelná s istením. Nachádzajú sa tu 2 keramické misy, 2 keramické umývadla s batériami a 2 sprchy.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

DROBNÁ STAVBA NIE JE NIJAKO PRÁVNE A ANI TECHNICKY ZDOKUMENTOVANÁ**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:**

Opotrebovanie je stanovené lineárnou metódou za predpokladu 60-ročnej základnej životnosti drobnej stavby ako celku...

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 | 2006 | 2,950*(4,860+3,350) | 24,22 | 18/24,22=0,743 |

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 | |
| | 5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové | 680 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle | 710 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | |
| | 9.1 brizolit | 480 |
| 10 | Vnútoraná úprava povrchov | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.1 keramická dlažba, umelý kameň | 500 |
| | 14.7 vodorovná izolácia | 50 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 |
| | Spolu | 5170 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|------------|
| 23 | Kanalizácia | |
| | 23.1 zo splachovacieho záchodu (1 ks) | 80 |
| | 23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks) | 45 |
| 25 | Vnútorné vybavenie | |
| | 25.4 vaňa s batériou (2 ks) | 440 |
| | 25.5 umývadlo s batériou (2 ks) | 140 |
| | 25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (2 ks) | 220 |
| | Spolu | 925 |

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,950$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [Eur/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(5170 + 925 * 0,743)/30,1260$ | 194,43 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 2006 | 13 | 47 | 60 | 21,67 | 78,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $194,43 \text{ Eur/m}^2 * 24,22 \text{ m}^2 * 2,554 * 0,95$ | 11 425,68 |
| Technická hodnota | $78,33\% \text{ z } 11 425,68$ | 8 949,74 |

2.3.1.3 Vyhodnotenie - Drobná stavba bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

| Číslo | Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|-------|--|----------------------------|-------------------------|
| 1. | Drobná stavba skladu bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2 434,09 | 1 906,62 |
| 2. | Drobná stavba šatní a soc. zariadenia bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 11 425,68 | 8 949,74 |
| | Spolu | 13 859,77 | 10 856,36 |

2.4 PRÍSLUŠENSTVO

2.4.1 Plot: Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Oplotenie rodinného domu je s výplňou z plotových tvárnic, so základom z betónu. Vstupná bránka a brána sú z plnej ocele v ráme na oceľových stĺpoch.

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 | 92,00m | 700 | 23,24 Eur/m |
| | Spolu: | | | 23,24 Eur/m |
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic | 184,00m ² | 755 | 25,06 Eur/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | a) plechové plné | 1 ks | 7435 | 246,80 Eur/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | a) plechové plné | 1 ks | 4050 | 134,44 Eur/ks |

Dĺžka plotu: 20,00+24,00+30,00+18,00 = 92,00 m
Pohľadová plocha výplne: 92,00*2,00 = 184,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 46 | 60 | 23,33 | 76,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $(92,00m * 23,24 \text{ Eur/m} + 184,00m^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1ks * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 2,554 * 0,95$ | 17 300,39 |
| Technická hodnota | 76,67 % z 17 300,39 Eur | 13 264,21 |

2.4.2 Plot: Oplotenie ostatné na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Oplotenie časti rodinného domu je s výplňou z drevených dosiek v ráme, so základom a podmurovkou z betónu.

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 | 24,00m | 700 | 23,24 Eur/m |
| 2. | Podmurovka: | | | |
| | betónová monolitická alebo prefabrikovaná | 24,00m | 926 | 30,74 Eur/m |
| | Spolu: | | | 53,98 Eur/m |

| | | | | |
|-----------|---|---------------------|-----|-------------|
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch | 38,40m ² | 425 | 14,11 Eur/m |

Dĺžka plotu: 24,00 m
Pohľadová plocha výplne: 24,00*1,60 = 38,40 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oplotenie ostatné na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 46 | 60 | 23,33 | 76,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $(24,00m * 53,98 \text{ Eur/m} + 38,40m^2 * 14,11 \text{ Eur/m}^2) * 2,554 * 0,95$ | 4 457,95 |
| Technická hodnota | 76,67 % z 4 457,95 Eur | 3 417,91 |

2.4.3 Studňa na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Studňa je vŕtaná priemeru 150,00 mm a trvale slúži svojmu účelu, či už na polievanie alebo na bežné použitie. Hĺbka studne je cca 12,00 m a je z jedným elektrickým čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

Typ: vŕtaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 150 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$
Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 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 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 36 | 50 | 28,00 | 72,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $(70,21 \text{ Eur/m} * 12m + 422,23 \text{ Eur/ks} * 1ks) * 2,554 * 0,95$ | 3 068,66 |
| Technická hodnota | 72,00 % z 3 068,66 Eur | 2 209,44 |

2.4.4 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka do RD na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Vodovodná prípojka vedená v zemi od vodomernej šachty až po vchod do RD na 1. nadzemnom podlaží, plastové potrubie rPE DN 32.

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 navrtávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1280/30,1260 = 42,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka do RD na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 36 | 50 | 28,00 | 72,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 9 bm * 42,49 Eur/bm * 2,554 * 0,95 | 927,84 |
| Technická hodnota | 72,00 % z 927,84 Eur | 668,04 |

2.4.5 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka do garáže na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Vodovodná prípojka vedená v zemi od vodomernej šachty až po vchod do garáže na 1. NP, plast. potrubie rPE DN 25.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 11,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka do garáže na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2006 | 13 | 37 | 50 | 26,00 | 74,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 11 bm * 41,49 Eur/bm * 2,554 * 0,95 | 1 107,34 |
| Technická hodnota | 74,00 % z 1 107,34 Eur | 819,43 |

2.4.6 Vonkajšia úprava: Vodovodná prípojka do šatní na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Vodovodná prípojka vedená v zemi od studne až po vchod do šatní na 1. NP, plastové potrubie rPE DN 25.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 13,60 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka do šatní na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2006 | 13 | 37 | 50 | 26,00 | 74,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $13,6 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 0,95$ | 1 369,07 |
| Technická hodnota | $74,00 \% \text{ z } 1\,369,07 \text{ Eur}$ | 1 013,11 |

2.4.7 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Vodomerná šachta sa nachádza pred rodinným domom, je železobetónová, s poklopom a vybavením.

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 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,25 * 1,25 * 1,80 = 2,81 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

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. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 66 | 80 | 17,50 | 82,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 2,81 m ³ OP * 254,27 Eur/m ³ OP * 2,554 * 0,95 | 1 733,59 |
| Technická hodnota | 82,50 % z 1 733,59 Eur | 1 430,21 |

2.4.8 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Kanalizačná splašková prípojka vedená v zemi od RD, garáže a šatní až po napojenie do žump, plastové kanálové potrubie DN 125.

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: 7,00+9,00+8,00+9,00 = 33 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

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. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 46 | 60 | 23,33 | 76,67 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | 33 bm * 28,38 Eur/bm * 2,554 * 0,95 | 2 272,33 |
| Technická hodnota | 76,67 % z 2 272,33 Eur | 1 742,20 |

2.4.9 Vonkajšia úprava: Žumpa č. 1 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Žumpa sa nachádza pred rodinným domom, je železobetónová s poklopom.

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: 25,00 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa č. 1 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 66 | 80 | 17,50 | 82,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 25 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 2,554 * 0,95 | 6 543,73 |
| Technická hodnota | 82,50 % z 6 543,73 Eur | 5 398,58 |

2.4.10 Vonkajšia úprava: Žumpa č. 2 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Žumpa sa nachádza za rodinným domom, je železobetónová s poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 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: 15,00 m³ OP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,554 (4Q1996→2Q2019)
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,950

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa č. 2 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2006 | 13 | 67 | 80 | 16,25 | 83,75 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 15 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 2,554 * 0,95 | 3 926,24 |
| Technická hodnota | 83,75 % z 3 926,24 Eur | 3 288,23 |

2.4.11 Vonkajšia úprava: Plynovodná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Plynovodná prípojka vedená v zemi od oplotenia, až po vchod do RD na I.NP.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

| | |
|---|----------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | 460/30,1260 = 15,27 Eur/bm |
| Počet merných jednotiek: | 9,00 bm |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019) |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 0,950$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plynovodná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 36 | 50 | 28,00 | 72,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $9 \text{ bm} * 15,27 \text{ Eur/bm} * 2,554 * 0,95$ | 333,45 |
| Technická hodnota | $72,00 \% \text{ z } 333,45 \text{ Eur}$ | 240,08 |

2.4.12 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka NN na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Elektrická prípojka NN vedená v zemi až po vchod do rodinného domu, garáže, soc. zariadenia, altánku....

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|-------------------|---|
| Katégória: | 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7) |
| Bod: | 7.1. NN prípojky |
| Položka: | 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm |

| | |
|--|----------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | 525/30,1260 = 17,43 Eur/bm |
| Počet káblov: | 1 |
| Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: | 10,46 Eur/bm |
| Počet merných jednotiek: | 74,00 bm |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{cu} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019) |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 0,950$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka NN na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 36 | 50 | 28,00 | 72,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $74 \text{ bm} * (17,43 \text{ Eur/bm} + 0 * 10,46 \text{ Eur/bm}) * 2,554 * 0,95$ | 3 129,49 |
| Technická hodnota | $72,00 \% \text{ z } 3 129,49 \text{ Eur}$ | 2 253,23 |

2.4.13 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Spevnené plochy a prístupové komunikácie v okolí rodinného domu - z betónovej zámkovej dlažby kladenej do piesku.

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:

9,35*1,00+12,75*1,00+4,50*8,40+7,90*2,10+6,10*3,20+3,10*9,00+4,50*6,20+2,00*5,40+3,75*9,75+3,00*8,40/2+4,75*11,80 = 267,82 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

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. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2005 | 14 | 36 | 50 | 28,00 | 72,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 267,82 m ² ZP * 14,61 Eur/m ² ZP * 2,554 * 0,95 | 9 493,75 |
| Technická hodnota | 72,00 % z 9 493,75 Eur | 6 835,50 |

2.4.14 Vonkajšia úprava: Altánok na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Prestrešenie (altánok) je vyhotovený z drevených stĺpikov zvislej nosnej konštrukcie, ktoré sú ukotvené oceľovými platňami do betónových pätiiek. Strecha je šikmá s krytinou a klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu a s podlahou z dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 3120/30,1260 = 103,57 Eur/m² ZP

Počet merných jednotiek: 6,60*3,50 = 23,1 m² ZP

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Altánok na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2006 | 13 | 37 | 50 | 26,00 | 74,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | 23,1 m ² ZP * 103,57 Eur/m ² ZP * 2,554 * 0,95 | 5 804,84 |
| Technická hodnota | 74,00 % z 5 804,84 Eur | 4 295,58 |

2.4.15 Vonkajšia úprava: Pergola na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Prestrešenie (pergola) je vyhotovený z drevených stĺpikov zvislej nosnej konštrukcie, ktoré sú ukotvené oceľovými platňami do betónových pätiiek. Strecha nie je vyhotovená.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1870/30,1260 = 62,07 Eur/m² ZP
Počet merných jednotiek: 6,60*7,50 = 49,5 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Pergola na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2009 | 10 | 40 | 50 | 20,00 | 80,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 49,5 m ² ZP * 62,07 Eur/m ² ZP * 2,554 * 0,95 | 7 454,72 |
| Technická hodnota | 80,00 % z 7 454,72 Eur | 5 963,78 |

2.4.16 Vonkajšia úprava: Bazén na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč.

Bazén sa nachádza v zadnej časti pozemku. Je potiahnutý fóliou, ale osadený do predom vyhlbenej jamy na betónovú základovú dosku a nosných konštrukcií z ocele v jednom kuse. Ohodnotenie bazéna je ale bez technológie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.6. Oceľový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2360/30,1260 = 78,34 Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: (3,60*3,70+3,14*1,75*1,75)*1,50 = 34,4 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ (4Q1996→2Q2019)
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,950$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Bazén na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2006 | 13 | 37 | 50 | 26,00 | 74,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [Eur] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | 34,4 m ³ OP * 78,34 Eur/m ³ OP * 2,554 * 0,95 | 6 538,63 |
| Technická hodnota | 74,00 % z 6 538,63 Eur | 4 838,59 |

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [Eur] | Technická hodnota [Eur] |
|---|----------------------------|-------------------------|
| Rodinný dom s.č. 201 na parc. KN č. 322/115, k.ú. Báč, obec Báč. | 212 490,37 | 182 741,72 |
| Garáž s.č. 240 na parc. KN č. 322/214, k.ú. Báč, obec Báč. | 72 347,76 | 60 591,25 |
| Drobná stavba bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 13 859,77 | 10 856,36 |
| Ploty | | |
| Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 17 300,39 | 13 264,21 |
| Oplotenie ostatné na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 4 457,95 | 3 417,91 |
| Celkom za Ploty | 21 758,34 | 16 682,12 |
| Studňa na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 3 068,66 | 2 209,44 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| Vodovodná prípojka do RD na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 927,84 | 668,04 |
| Vodovodná prípojka do garáže na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 1 107,34 | 819,43 |
| Vodovodná prípojka do šatní na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 1 369,07 | 1 013,11 |
| Vodomerná šachta na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 1 733,59 | 1 430,21 |
| Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2 272,33 | 1 742,20 |
| Žumpa č. 1 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 6 543,73 | 5 398,58 |
| Žumpa č. 2 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 3 926,24 | 3 288,23 |
| Plynovodná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 333,45 | 240,08 |
| Elektrická prípojka NN na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 3 129,49 | 2 253,23 |
| Spevnené plochy na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 9 493,75 | 6 835,50 |
| Altánok na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 5 804,84 | 4 295,58 |
| Pergola na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 7 454,72 | 5 963,78 |
| Bazén na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 6 538,63 | 4 838,59 |
| Celkom za Vonkajšie úpravy | 50 635,02 | 38 786,56 |
| Celkom: | 374 159,92 | 311 867,45 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Hlavná stavba rodinného domu s.č. 201 s príslušenstvom sa nachádzajú v k.ú. Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda. Posudzovaná nehnuteľnosť susedí s komunikáciou smerujúcou do centra obce. Orientácia hlavných obytných miestností hodnoteného RD k svetovým stranám je čiastočne výhodná a čiastočne nevýhodná. Dopravné spojenie s centrom obce je pešo do 2 min. V obci sa nachádza základná občianska vybavenosť. Poloha domu vzhľadom na vzdialenosť k historickému centru obce, nemá vplyv na dopyt po nehnuteľnostiach v tejto lokalite. Dopyt v tejto lokalite v závislosti na ponuke a čase je nižší, vzhľadom na typ, stavebno-technický stav a veľkosť úžitkovej plochy RD. Stavba nie je zaťažovaná nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy, vzhľadom na umiestnenie miestností a tichej lokalite. V objekte pri obhliadke nebol zistený výskyt konfliktných skupín obyvateľstva.

b.) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je a nebude uspôsobená na iný účel využitia, ako na bývanie. V budúcnosti sa neočakávajú zmeny v blízkej okolitej zástavbe, ktoré ovplyvnia hodnotu stavby. Dom je prístupný cez prístupové a spevnené plochy z dvoch strán. RD je využívaný na projektovaný účel. Vzhľadom k polohe je možnosť využitia len pre dané účely.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Okrem ťarchy evidovanej na LV... (záložné právo v prospech veriteľa...), nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností. Iné nie sú známe.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydané Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,40

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PDI} | Váha v _i | Výsledok k _{PDI} *v _i |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | IV. | 0,220 | 13 | 2,86 |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | | | | |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | II. | 0,800 | 30 | 24,00 |
| | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | | | | |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľnosti | II. | 0,800 | 8 | 6,40 |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | | | | |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | I. | 1,200 | 7 | 8,40 |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | | | | |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | III. | 0,400 | 6 | 2,40 |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | | | | |
| 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. | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | I. | 1,200 | 9 | 10,80 |
| | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | | | | |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| | malá hustota obyvateľstva | | | | |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | III. | 0,400 | 5 | 2,00 |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | | | | |
| 10 | Konfigurácia terénu | I. | 1,200 | 6 | 7,20 |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | | | | |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | III. | 0,400 | 7 | 2,80 |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | | | | |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | IV. | 0,220 | 7 | 1,54 |
| | železnica, alebo autobus | | | | |
| 13 | Obč. vybav.(úrad, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) | IV. | 0,220 | 10 | 2,20 |
| | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | | | | |
| 14 | Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | I. | 1,200 | 8 | 9,60 |
| | chránená vodohospodárska oblasť | | | | |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | I. | 1,200 | 9 | 10,80 |
| | bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | | | | |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|---------------|
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny | III. | 0,400 | 8 | 3,20 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,040 | 7 | 0,28 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností | III. | 0,400 | 4 | 1,60 |
| 19 | Názor znalca dobrá nehnuteľnosť | II. | 0,800 | 20 | 16,00 |
| Spolu | | | | 180 | 131,28 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 131,28 / 180$ | 0,729 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 311\ 867,45 \text{ Eur} * 0,729$ | 227 351,37 Eur |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Báč na parcele KN č. 322/115 a 322/214 - zastavané plochy a nádvorcia, a na parcele Kn č. 322/101 - orná pôda, evidované na LV č. 471, v katastrálnom území Báč, okres Dunajská Streda.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky o celkovej výmere 1 184,00 m², na ktorých je z časti postavený RD, garážou, a z časti sú zastavané drobnými stavbami, vonkajšími úpravami, záhradou a oplotením.

Sú rovinného charakteru s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky IS (v cestnej komunikácii) aj keď kanalizácia zo stavieb je odvádzaná do žumpy

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o pozemok v obci Báč, v blízkosti z okresného mesta Dunajská Streda, ale hlavne v dostupnosti z Hlavného mesta SR Bratislavy so záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie v danej lokalite, a na danom mieste je vybudovaná kompletná dopravná a technická infraštruktúra, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite na 80,00 % z východiskovej hodnoty Hlavného mesta SR Bratislava, z ktorej vyplýva záujem (v zmysle vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.).

➤ *Ohodnotenie pozemkov je stanovené metódou polohovej diferenciacie.*

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 322/101 | orná pôda | 899,00 | 1/1 | 899,00 |
| 322/115 | zastavané plochy a nádvorcia | 199,00 | 1/1 | 199,00 |
| 322/214 | zastavané plochy a nádvorcia | 86,00 | 1/1 | 86,00 |
| Spolu výmera | | | | 1 184,00 |

Obec:

Báč

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 = 53,11 \text{ Eur/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_s koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov | 0,80 |
| k_v koeficient intenzity využitia | 5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením | 1,05 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k_F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 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 | $k_{PD} = 0,80 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$ | 1,2995 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $VŠ_{MJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ Eur/m}^2 * 1,2995$ | 69,02 Eur/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [Eur] |
|--------------------|--|-------------------------|
| parcels č. 322/101 | $899,00 \text{ m}^2 * 69,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 62 048,98 |
| parcels č. 322/115 | $199,00 \text{ m}^2 * 69,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 13 734,98 |
| parcels č. 322/214 | $86,00 \text{ m}^2 * 69,02 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$ | 5 935,72 |
| Spolu | | 81 719,68 |

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

➤ **Všeobecná hodnota pozemkov a stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie**

Vzhľadom na umiestnenie objektov, prístupnosť, ich dispozičné, architektonické riešenie, stavebno-technický stav, všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie objektívne vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY pozemkov a stavieb stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení hodnoty majetku:

| Názov | Všeobecná hodnota ¹ [Eur] |
|---|---|
| Stavby | |
| Rodinný dom s.č. 201 na parc. KN č. 322/115, k.ú. Báč, obec Báč. | 133 218,71 |
| Garáž s.č. 240 na parc. KN č. 322/214, k.ú. Báč, obec Báč. | 44 171,02 |
| Drobná stavba bez s.č. na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 7 914,29 |
| Ploty | |
| Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 9 669,61 |
| Oplotenie ostatné na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2 491,66 |
| Spolu za Ploty | 12 161,27 |
| Studňa na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 1 610,68 |
| Vonkajšie úpravy | |
| Vodovodná prípojka do RD na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 487,00 |
| Vodovodná prípojka do garáže na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 597,36 |
| Vodovodná prípojka do šatní na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 738,56 |
| Vodomerná šachta na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 1 042,62 |
| Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 1 270,06 |
| Žumpa č. 1 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 3 935,56 |
| Žumpa č. 2 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 2 397,12 |
| Plynovodná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 175,02 |
| Elektrická prípojka NN na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 1 642,60 |
| Spevnené plochy na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 4 983,08 |
| Altánok na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 3 131,48 |
| Pergola na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 4 347,60 |
| Bazén na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč. | 3 527,33 |
| Spolu za Vonkajšie úpravy | 28 275,40 |
| Spolu stavby | 227 351,37 |
| Pozemky | |
| Pozemok evidovaný na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč na parc. KN č. 322/101 (899 m ²) | 62 048,98 |
| Pozemok evidovaný na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč na parc. KN č. 322/115 (199 m ²) | 13 734,98 |
| Pozemok evidovaný na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč na parc. KN č. 322/214 (86 m ²) | 5 935,72 |
| Spolu pozemky (1 184,00 m²) | 81 719,68 |
| Všeobecná hodnota celkom | 309 071,05 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 309 000,00 |

Slovom: Tristodevät tisíc Eur

V Bratislave dňa 03.09.2019

Ing. Peter Vinkler

¹ Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 471, k.ú. Báč, vytvorený zo dňa 05.08.2019 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, mapový list č. ..., k.ú. Báč, vytvorený zo dňa 05.08.2019 cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kolaudačné rozhodnutie č. 194/2005 vydané zo dňa 30.09.2005 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Rodinný dom"... na parc. č. 322/115, k.ú. Báč..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 20.10.2005.
- Kolaudačné rozhodnutie č. 154/2006 vydané zo dňa 05.06.2006 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Dvojgaráž"... na parc. č. 322/214, k.ú. Báč..., ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.06.2006.
- Projektová dokumentácia stavieb v rozsahu pôdorysy podlaží (so zakreslenými zmenami), rez, pohľady a situácia...
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913 776.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 233/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca