Znalec: Ing. František Orság, Sládkovičovská 433, Veľké Úľany 925 22, tel. 0905 974 770
znalec v odbore stavebníctvo a odvetví pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti
evidenčné číslo znalca: 912599

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

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu 164/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" 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): **46 (20)**
Počet odovzdaných vyhotovení: **3**

Vo Veľkých Úľanoch dňa 12.08.2025

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Stanoviť všeobecnú hodnotu stavby "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" 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. Účel znaleckého posudku:
Uzatvorenie záložnej zmluvy a zriadenie záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
Dátum vyžiadania posudku: 08.07.2025
Dátum miestneho šetrenia: 02.08.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.08.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.1 podklady dodané zadávateľom:
- Kolaudačné rozhodnutie č. 194/2005 vydané zo dňa 30.09.2005 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Rodinný dom" na parc. KN 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. KN 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 podklady získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 471, k.ú. Báč, zo dňa 12.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Báč, zo dňa 12.08.2025, vytvorená cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Miestna obhliadka spojená miestnym šetrením za účasti objednávateľa.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia.

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. 228/2018 Z. z. z 20. júla 2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov účinná od 01.06.2023 ako novela Vyhlášky č. 160/2023 Z.z..
- 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 výrobnej povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CU 2 štvrťrok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb Index 3,975. Údaj je použitý z internetovej stránky USI Žilina.

7. Definície dôležitých pojmov:
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 neprimeranou 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 nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
Stavby
Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB
Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:
- *porovnávacia 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 diferenciácie.*

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 diferenciácie 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 diferenciácie. 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. Porovnávacia 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 2025.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje :
podľa listu vlastníctva č. 471, k.ú. Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA
Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
322/101	**899**	**Orná pôda**	**1**	**501**	**1**	**1**	
322/115	**199**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**	**501**	**1**	**1**	
322/214	**86**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**16**	**501**	**1**	**1**	

Legenda

Spôsob využívania 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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
201	**322/115**	**22**	**rod. dom - obchodno prevádzkový objekt**		**1**
240	**322/214**	**7**	**dvojgaráž**		**1**

Legenda

Druh stavby

7 Samostatne stojaca garáž
22 Polyfunkčná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	**MONAQ Leasing, s.r.o., Panská 13, Bratislava, PSČ 811 01, SR, IČO: 35864001**	**1/1**
	Plomba vyznačená na základe Z-7833/2023 (Rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva)	
	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	
	Iné údaje: R-1772/2020 Rozhodnutie č.198/2005, K č.194/2005 zo dňa 30.09.2005, právopl. dňa 20.10.2005 - č.z.136/20	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn.22Cb/26/2022 zo dňa 22.06.2022- Žaloba o určení neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy k nehnuteľnostiam, nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 21.02.2018 medzi MONAQ Leasing, a.s. Tvarožkova 5, 815 31 Bratislava (žalovaný) a V Star Lines, s.r.o. Pomlejská cest 2205/2A, 931 01 Šamorín, IČO: 45 566 739 (žalobca) - č.z.57/22	-
	Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, P-765/2022 - č.z. 74/2022	-

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 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

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná zo dňa 02.08.2025.
Fotodokumentácia vyhotovená zo dňa 02.08.2025.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Projektová dokumentácia rodinného domu mi bola poskytnutá a tá bola porovnaná so skutkovým stavom. Všetky rozmery nehnuteľností a príslušenstva sú zamerané na tvare miesta a kontrolované z projektu. Boli zistené dispozičné zmeny, ktoré sú zdokumentované v prílohe znaleckého posudku... Na pozemku parc. KN č. 322/101 boli postavené aj drobné stavby, ktoré neboli zdokumentované resp. povolené Stavebným úradom, ale k dátumu ohodnotenia boli odstránené a teda nie sú predmetom ohodnotenia. Jednalo sa o drobné stavby skladu, pergoly, WC, prezliekárni 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).
Stavba rodinného domu (jeho časť) je resp. bola určená pre skladovacie resp. obchodné účely a účely služieb (býv. reštaurácia), ale väčšia úžitková plocha je určená na bývanie, takže stavba je ohodnotená ako rodinný dom s prevádzkovou časťou.

e.) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:
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.

f.) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Stavba "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" 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.
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.

h.) Informácie z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
Predmetné územie sa nachádza na pozemkoch, pre ktoré je v zmysle **Územného plánu obce Báč** stanovené funkčné využitie: **plochy bývania v rodinných domoch - regulačný blok R -** t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia - zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, a pod...
Územný plán je verejne dostupný na internetovej stránke:
https://www.obecbac.sk/samosprava/uzemny-plan-obce/

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Stavba "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" s.č. 201 na parc. KN č. 322/115, k.ú. Báč, obec Báč

POPIS STAVBY
Stavba "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" 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 resp. bol využívaný ako rodinný dom, v minulosti z časti využívaná časť stavby ako prevádzková stavba. V minulosti bol teda (jeho jedná časť na komerčné účely - reštaurácia na 1. NP), ale dnes, čiže v 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 so zázemím, jedáleň, sklady, 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 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 38,0 cm.
Deliace konštrukcie - sú zrealizované ako murované tehlové hr. 25,0 a 15,0 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...
Klampiarske konštrukcie strechy - záveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Odkvapové žľaby a strešné zvody sú z pozinkovaného plechu.
Klampiarske konštrukcie ostatné - ostatné klampiarske konštrukcie (parapety) sú z hliníkového plechu.
Úpravy vonkajších povrchov:
Fasádne omietky - sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnou úpravou na báze z umelých vlákien.
Vnútorné úpravy povrchov:
Vnútorné omietky - omietky sú vápenné hladké
Vnútorné 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 v podkroví, ktoré sú ale odstránené alebo z keramickej dlažby so soklom na 1.NP.
Dlažby a podlahy ostatných miestností sú riešené z keramickej dlažby.
Vnútorné rozvody:
Vykurovanie - je riešené ako centrálne 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 práčovne.
Kuchynská linka na 1. NP je odstránená.
Kuchynská linka v podkroví je tak isto odstránená.
Vnútorné vybavenie:
Na 1. NP sa nachádzajú - dve keramické umývadlá s batériami, tri keramické WC misa so spodnou nádržkou na splachovanie a dva pisoáre, keramický obklad stien.
V podkroví sa nachádzajú - dve keramické umývadlá s batériou, jedna keramická WC misa so spodnou nádržkou na splachovanie, jedna keramická WC misa so zabudovanou nádržkou na splachovanie v stene, jeden bidet a jedna 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, kamerový systém a pod.

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.

V hodnotenom dome vzhľadom na dispozičné riešenie jednotlivých podlaží, veľkosť zastavanej plochy, celkovej vybavenosti domu, ako i typu okolitej zástavby, dostupnosti dopravy, inžinierskych sieti 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]	k_{ZP}
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
1. Podkrovie	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 m^2 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, škárované 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	**Klampiarske konštrukcie strechy**		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	-
13	**Klampiarske 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)**		
	22.7 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 centrálneho zdroja	35	35
31	**Inštalácia plynu**		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	**7845**	**4550**

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 (2 ks)	65	65
35	**Zdroj vykurovania**		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335
37	**Vnútorné vybavenie**		
	37.5 umývadlo (4 ks)	20	20
	37.6 bidet (1 ks)	-	40
	37.8 pisoár (2 ks)	30	-
38	**Vodovodné batérie**		
	38.3 pákové nerezové (5 ks)	40	60
39	**Záchod**		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80
	39.3 splachovací bez umývadla (4 ks)	75	25
40	**Vnútorné obklady**		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (4 ks)	160	160
	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 m² (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 naviac**		
	Klimatizačná jednotka... (4 ks)	588	-
	Klimatizačná jednotka... (3 ks)	-	441
	Kamerový systém... (1 ks)	48	-
	Slnečné kolektory... (1 ks)	-	280
	Spolu	**1661**	**1966**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [Eur/m²]
1. NP	(7845 + 1661 * 0,605)/30,1260	293,76
1. Podkrovie	(4550 + 1966 * 1,014)/30,1260	217,21

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	20	80	100	20,00	80,00
1. Podkrovie	2005	20	80	100	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 2005		
Východisková hodnota	293,76 Eur/m²*198,51 m²*3,975*0,95	220 209,37
Technická hodnota	80,00% z 220 209,37	176 167,50
1. Podkrovie z roku 2005		
Východisková hodnota	217,21 Eur/m²*118,31 m²*3,975*0,95	97 042,51
Technická hodnota	80,00% z 97 042,51	77 634,01

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	220 209,37	176 167,50
1. podkrovné podlažie	97 042,51	77 634,01
Spolu	**317 251,88**	**253 801,51**

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.

POPIS STAVBY
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 sú 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. zariadenie.

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 dňa 05.06.2006 od Obce Báč o povolení užívania stavby "Dvojgaráž" na parc. KN 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 30,0 cm.
Deliace konštrukcie - sú zrealizované ako murované tehlové hr. 25,0 a 15,0 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.
Klampiarske konštrukcie strechy - záveterné lišty sú z pozinkovaného plechu. Odkvapové žľaby a strešné zvody sú z pozinkovaného plechu.
Klampiarske konštrukcie ostatné - ostatné klampiarske konštrukcie (parapety) sú z hliníkového plechu.
Úpravy vonkajších povrchov:
Fasádne omietky - sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom s fasádnou úpravou na báze z umelých vlákien.
Vnútorné úpravy povrchov:
Vnútorné omietky - omietky sú vápenné hladké
Vnútorné obklady - sú keramické obklady.
Výplne otvorov:
Dvere - vnútorné dvere sú hladké plné dyhované.
Okná - sú plastové s izolačným dvojsklom.
Podlahy:
Podlahy ostatných miestností sú riešené z keramickej dlažby na 1.NP a cementového poteru na 1.PP.
Vnútorné rozvody:
Príprava TÚV - bolo riešené od zásobníka na prípravu TÚV (odstránený).
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.
Vnútorné vybavenie:
Na 1. NP sa nachádzajú - dve keramické umývadlá s batériami, jedna keramické WC misa so spodnou nádržkou na splachovanie a sprchová vanička s batériou, 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 porovnateľného 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 [m²]	k_{ZP}
1. PP	2006	6,400*6,160+((6,400+3,750)*(14,610-6,160))/2	82,31	18/82,31=0,219
1. NP	2006	6,400*6,160+1,000*6,160+((6,400+3,750)*(14,610-6,160))/2	88,47	18/88,47=0,203

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ
Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 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	-
	3.7zateplenie 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
	4.6zateplenie 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	**Klampiarske konštrukcie**		
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	-	100
9	**Vonkajšia úprava povrchov**		
	9.1 brizolit	-	480
10	**Vnútorná 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
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185	-

	14.7 vodorovná izolácia	50	50
16	**Rozvod vody**		
	16.1 studenej a teplej z centrálneho zdroja	-	55
18	**Elektroinštalácia**		
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	-	270
	Spolu	**2965**	**6680**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	**Kanalizácia**		
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	-	45
25	**Vnútorné vybavenie**		
	25.4 vaňa s batériou (1 ks)	-	220
	25.5 umývadlo s batériou (2 ks)	-	140
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	-	110
	Spolu	**-**	**515**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [Eur/m^2]
1. PP	(2965 + 0 * 0,219)/30,1260	98,42
1. NP	(6680 + 515 * 0,203)/30,1260	225,21

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	19	61	80	23,75	76,25
1. NP	2006	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 2006		
Východisková hodnota	98,42 Eur/m^2*82,31 m^2*3,975*0,95	30 591,21
Technická hodnota	76,25% z 30 591,21	23 325,80
1. NP z roku 2006		
Východisková hodnota	225,21 Eur/m^2*88,47 m^2*3,975*0,95	75 239,25
Technická hodnota	76,25% z 75 239,25	57 369,93

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	30 591,21	23 325,80
1. nadzemné podlažie	75 239,25	57 369,93
Spolu	**105 830,46**	**80 695,73**

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 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: 20,0+24,0+30,0+18,0 = 92,00 m
Pohľadová plocha výplne: 92,0*2,0 = 184,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(92,00m * 23,24 Eur/m + 184,00m^2 * 25,06 Eur/m^2 + 1ks * 246,80 Eur/ks + 1ks * 134,44 Eur/ks) * 3,975 * 0,95	26 926,02
Technická hodnota	60,00 % z 26 926,02 Eur	16 155,61

2.3.2 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: 24,0 m
Pohľadová plocha výplne: 24,0*1,60 = 38,40 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie ostatné na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(24,00m * 53,98 Eur/m + 38,40m² * 14,11 Eur/m²) * 3,975 * 0,95	6 938,27
Technická hodnota	60,00 % z 6 938,27 Eur	4 162,96

2.3.3 Studňa: Studňa vŕtaná na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč

Studňa je vítaná priemeru 150,0 mm a trvale slúži svojmu účelu, či už na polievanie alebo na bežné použitie. Hĺbka studne je cca 12,0 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} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
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 vŕtaná na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	(70,21 Eur/m * 12m + 422,23 Eur/ks * 1ks) * 3,975 * 0,95	4 776,01
Technická hodnota	60,00 % z 4 776,01 Eur	2 865,61

2.3.4 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 navŕtavacieho 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} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do RD na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9 bm * 42,49 Eur/bm * 3,975 * 0,95	1 444,08
Technická hodnota	60,00 % z 1 444,08 Eur	866,45

2.3.5 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, 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: 11,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do garáže na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	11 bm * 41,49 Eur/bm * 3,975 * 0,95	1 723,44
Technická hodnota	62,00 % z 1 723,44 Eur	1 068,53

2.3.6 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} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka do šatní na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2006	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	13,6 bm * 41,49 Eur/bm * 3,975 * 0,95	2 130,80
Technická hodnota	62,00 % z 2 130,80 Eur	1 321,10

2.3.7 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 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	60	80	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	2,81 m^3 OP * 254,27 Eur/m3 OP * 3,975 * 0,95	2 698,13
Technická hodnota	75,00 % z 2 698,13 Eur	2 023,60

2.3.8 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 žúmp, 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} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	33 bm * 28,38 Eur/bm * 3,975 * 0,95	3 536,61
Technická hodnota	66,67 % z 3 536,61 Eur	2 357,86

2.3.9 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: 25,0 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa č. 1 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	25 m^3 OP * 107,88 Eur/m3 OP * 3,975 * 0,95	10 184,55
Technická hodnota	66,67 % z 10 184,55 Eur	6 790,04

2.3.10 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
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: 15,0 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa č. 2 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2006	19	41	60	31,67	68,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 m^3 OP * 107,88 Eur/m3 OP * 3,975 * 0,95	6 110,73
Technická hodnota	68,33 % z 6 110,73 Eur	4 175,46

2.3.11 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
Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 460/30,1260 = 15,27 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynovodná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	9 bm * 15,27 Eur/bm * 3,975 * 0,95	518,97
Technická hodnota	60,00 % z 518,97 Eur	311,38

2.3.12 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
Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 Eur/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 74,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka NN na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	74 bm * (17,43 Eur/bm + 0 * 10,46 Eur/bm) * 3,975 * 0,95	4 870,68
Technická hodnota	60,00 % z 4 870,68 Eur	2 922,41

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

Spevnené plochy a prístupové komunikácie, komunikačný priestor okolo 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*1,0+12,75*1,0+4,50*8,40 +7,90*2,10+6,10*3,20+ 3,10*9,0+4,50*6,20+2,0*5,40+3,75*9,75+3,00*8,40/2+4,75*11,80 = 267,82 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2005	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	267,82 m^2 ZP * 14,61 Eur/m2 ZP * 3,975 * 0,95	14 775,90
Technická hodnota	50,00 % z 14 775,90 Eur	7 387,95

2.3.14 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 pätiek. 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 m^2 ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Altánok na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2006	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	23,1 m^2 ZP * 103,57 Eur/m2 ZP * 3,975 * 0,95	9 034,55
Technická hodnota	52,50 % z 9 034,55 Eur	4 743,14

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Stavba "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" s.č. 201 na parc. KN č. 322/115, k.ú. Báč, obec Báč	317 251,88	253 801,51
Garáž s.č. 240 na parc. KN č. 322/214, k.ú. Báč, obec Báč.	105 830,46	80 695,73
Ploty		
Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	26 926,02	16 155,61
Oplotenie ostatné na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	6 938,27	4 162,96
Celkom za Ploty	**33 864,29**	**20 318,57**
Studňa vŕtaná na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	4 776,01	2 865,61
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka do RD na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	1 444,08	866,45
Vodovodná prípojka do garáže na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	1 723,44	1 068,53
Vodovodná prípojka do šatní na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2 130,80	1 321,10
Vodomerná šachta na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2 698,13	2 023,60
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	3 536,61	2 357,86
Žumpa č. 1 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	10 184,55	6 790,04
Žumpa č. 2 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	6 110,73	4 175,46
Plynovodná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	518,97	311,38
Elektrická prípojka NN na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	4 870,68	2 922,41
Spevnené plochy na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	14 775,90	7 387,95
Altánok na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	9 034,55	4 743,14
Celkom za Vonkajšie úpravy	**57 028,44**	**33 967,92**
Celkom:	**518 751,08**	**391 649,34**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:
Hlavná stavba "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" s.č. 201 s príslušenstvom sa nachádzajú v k.ú. Báč, obec Báč, okres Dunajská Streda. Posudzovaná hlavná 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 výrazne nižší, vzhľadom na typ, stavebno-technický stav a veľkosť úžitkovej plochy RD. Stavba nie je zaťažená 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 nehnuteľností:
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:
Plomba vyznačená na základe Z-7833/2023 (Rozhodnutie súdu o určení vlastníckeho práva). Okrem ťarchy evidovanej na LV č. 471, k.ú. Báč... (Záložné právo v prospech: Poštová banka a.s.) a evidovanej poznámky (Poznamenáva sa začatie súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 22Cb/26/2022 zo dňa 22.06.2022 - Žaloba o určení neplatnosti výpovede nájomnej zmluvy k nehnuteľnostiam, nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 21.02.2018 medzi MONAQ Leasing, a.s. Tvarožkova 5, 815 31, Bratislava (žalovaný) a V Star Lines, s.r.o. Pomlejská cest 2205/2A, 931 01 Šamorín, IČO: 45 566 739 (žalobca) - č.z. 57/22 so začatím súdneho konania vedeného na Okresnom súde Dunajská Streda pod sp. zn. 17C/55/2022 zo dňa 16.08.2022 - Žaloba o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam, P-765/2022 - č.z. 74/2022), 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 diferenciácie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností, stavebno-technický stav a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v 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** dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	8	6,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	**Typ nehnuteľnosti** veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,200	10	12,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** malá hustota obyvateľstva	I.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, alebo autobus	IV.	0,220	7	1,54
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)** obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,220	10	2,20
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
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**	**107,84**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 107,84/ 180	0,599
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 391 649,34 Eur * 0,599	**234 597,95 Eur**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: pozemok evidovaný na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč

POPIS
Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Báč na parcele KN č. 322/115 a 322/214 - zastavané plochy a nádvoria, 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 m^2, na ktorých je z časti postavený RD, garáž, z časti sú zastavané vonkajšími úpravami, záhradou a oplotením.
Sú rovinatého charakteru s prístupom po spevnenej obecnej komunikácii. Je možnosť napojenia na všetky IS (v cestnej komunikácií) aj keď kanalizácia zo stavieb je odvádzaná do žumpy.

V povyšujúcom faktore je zohľadnený výrazný nárast cien pozemkov, nedostatok voľných pozemkov na IBV, výrazne zvýšený záujem o kúpu voľných pozemkov na IBV v danej lokalite...

Predmetné územie sa nachádza na pozemkoch, pre ktoré je v zmysle **Územného plánu obce Báč** stanovené funkčné využitie: **plochy bývania v rodinných domoch - regulačný blok R -** t.j. územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia - zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenia, garáže, a pod...

Vzhľadom k tomu, že sa jedná sa o pozemok v obci Báč, v blízkosti okresného mesta Dunajská Streda, Senec, 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.

- ***Ohodnotenie pozemkov je stanovené metódou polohovej diferenciácie.***

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m^2]
322/101	orná pôda	899,00	1/1	899,00
322/115	zastavaná plocha a nádvorie	199,00	1/1	199,00
322/214	zastavaná plocha a nádvorie	86,00	1/1	86,00
Spolu výmera				**1 184,00**

Obec: Báč
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 Eur/m^2 = 53,11 Eur/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce s 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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	*Výrazný nárast cien pozemkov, nedostatok voľných pozemkov na IBV, výrazne zvýšený záujem o kúpu voľných pozemkov na IBV v danej lokalite...*	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,45 * 1,50 * 1,00	2,2712
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 Eur/m² * 2,2712	**120,62 Eur/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 322/101	899,00 m² * 120,62 Eur/m² * 1/1	108 437,38
parcela č. 322/115	199,00 m² * 120,62 Eur/m² * 1/1	24 003,38
parcela č. 322/214	86,00 m² * 120,62 Eur/m² * 1/1	10 373,32
Spolu		**142 814,08**

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 predmetných nehnuteľností 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	
Stavba "rodinný dom - obchodno prevádzkový objekt" s.č. 201 na parc. KN č. 322/115, k.ú. Báč, obec Báč	**152 027,10 €**
Garáž s.č. 240 na parc. KN č. 322/214, k.ú. Báč, obec Báč.	**48 336,74 €**
Ploty	
Oplotenie na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	9 677,21 €
Oplotenie ostatné na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2 493,61 €
Spolu za Ploty	**12 170,82 €**
Studňa vŕtaná na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	**1 716,50 €**
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka do RD na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	519,00 €
Vodovodná prípojka do garáže na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	640,05 €
Vodovodná prípojka do šatní na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	791,34 €
Vodomerná šachta na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	1 212,14 €
Kanalizačná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	1 412,36 €
Žumpa č. 1 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	4 067,23 €
Žumpa č. 2 na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2 501,10 €
Plynovodná prípojka na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	186,52 €
Elektrická prípojka NN na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	1 750,52 €
Spevnené plochy na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	4 425,38 €
Altánok na parc. KN č. 322/101, k.ú. Báč, obec Báč	2 841,14 €
Spolu za Vonkajšie úpravy	**20 346,78 €**
Spolu stavby	**234 597,95 €**
Pozemky	
pozemok evidovaný na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč - parc. č. 322/101 (899 m²)	108 437,38 €
pozemok evidovaný na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč - parc. č. 322/115 (199 m²)	24 003,38 €
pozemok evidovaný na LV č. 471, k.ú. Báč, obec Báč - parc. č. 322/214 (86 m²)	10 373,32 €
Spolu pozemky (1 184,00 m²)	**142 814,08 €**
Všeobecná hodnota celkom	**377 412,03 €**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**377 000,00 €**
Všeobecná hodnota slovom: Tristosedemdesiatsedemtisíc Eur	

Vo Veľkých Úľanoch, dňa 12.08.2025 Ing. František Orság

[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 neprimeranou pohnútkou.

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľnosti, výpis z listu vlastníctva č. 471, k.ú. Báč, zo dňa 12.08.2025, vytvorený cez katastrálny portál GKÚ Bratislava.
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Báč, zo dňa 12.08.2025, vytvorená 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. KN 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. KN č. 322/214, k.ú. Báč, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 21.06.2006.
- Projektová dokumentácia stavieb v rozsahu pôdorysy podlaží, rez, pohľady a situácia.
- Grafické vyjadrenie prvku funkčného využitia pozemkov v danej lokalite v zmysle Územného plánu obce Báč.
- Fotodokumentácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor STAVEBNÍCTVO a odvetvia POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, evidenčné číslo znalca 912599.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 164/2025

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

Ing. František Orság