

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekonomía a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s. (dražobík)

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): objednávka zo dňa 01.06.2020

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 261/2020

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

Rodinný dom súp. č. 293 na parc. č. 324/133, hospodárska budova súp. č. 510 na parc. č. 324/134, bazén súp. č. 511 na parc. č. 324/138 s príslušenstvom a pozemok parc. č. 324/29, 324/45, 324/133, 324/134, 324/138, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 137, kat. územie Kvetoslavov, obec Kvetoslavov, okres Dunajská Streda.

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 84 (33)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 01.06.2020 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 293 na parc. č. 324/133, hospodárska budova súp. č. 510 na parc. č. 324/134, bazén súp. č. 511 na parc. č. 324/138 s príslušenstvom a pozemok parc. č. 324/29, 324/45, 324/133, 324/134, 324/138, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 137, kat. územie Kvetoslavov, obec Kvetoslavov, okres Dunajská Streda.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 15.06.2020
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.09.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 01.06.2020
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 01.06.2020
- Znalecký posudok č. 15/2012 zo dňa 26.08.2012, znalec Ing. Alžbeta Moravčíková, Sklabinská 16, 831 06 Bratislava

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 137, k. ú. Kvetoslavov zo dňa 02.09.2020, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Kvetoslavov zo dňa 02.09.2020, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a náskok skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o

odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2020.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 137 v k. ú. Kvetoslavov. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
324/ 29	494	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		, 501
324/ 45	388	záhrada	4	1		, 501
324/133	187	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 501
324/134	88	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		, 501
324/138	151	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

- 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
293	324/133	10	rodinný dom		1
510	324/134	10	hospodárska budova		1
511	324/138	20	bazén		1

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom
 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Bíró Peter r. Bíró, 930 41, Kvetoslavov, č. 293, SR	1 / 3
Dátum narodenia :	02.09.1979	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-54/2020, č.z.52/20	
Titul nadobudnutia	Z 6935/00-Listina o určení s.č., GP č.30014204-240/1999 a GP č.30014204-183/2000	
Titul nadobudnutia	V-5011/12 Záložná zmluva právopł.dňa 22.10.2012,-323/12.	
Titul nadobudnutia	V-6164/12 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 12.12.2012,-č.z.386/12.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Bíróová Žaneta, Karola Adlera 28, Bratislava, SR	1 / 4
Dátum narodenia :	28.04.1978	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-54/2020, č.z.52/20	
Titul nadobudnutia	V 538/99-Kúpna zmluva N 28/99 Nz 20/99	
Titul nadobudnutia	Z 6935/00-Listina o určení s.č., GP č.30014204-240/1999 a GP č.30014204-183/2000	
Titul nadobudnutia	V-5011/12 Záložná zmluva právopł.dňa 22.10.2012,-323/12.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
3	Bíró Peter, Karola Adlera 28, Bratislava, SR	1 / 4
Dátum narodenia :	02.09.1979	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-54/2020, č.z.52/20	
Titul nadobudnutia	V 538/99-Kúpna zmluva N 28/99 Nz 20/99	
Titul nadobudnutia	Z 6935/00-Listina o určení s.č., GP č.30014204-240/1999 a GP č.30014204-183/2000	
Titul nadobudnutia	V-5011/12 Záložná zmluva právopł.dňa 22.10.2012,-323/12.	
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
4	Bačová Žaneta r.Bíróová, Kvetoslavov s.č.293	1 / 12
Dátum narodenia :	28.04.1978	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-54/2020, č.z.52/20	
Titul nadobudnutia	Z-709/02-Dedičstvo D 709/02 - 39/02	
Titul nadobudnutia	V-5011/12 Záložná zmluva právopł.dňa 22.10.2012,-323/12.	

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	1 / 12
5 Bíró Peter, Kvetoslavov, č. 293, SR		
Dátum narodenia :	02.09.1979	
Poznámka	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO: 00151653 formou dobrovoľnej dražby, P-54/2020, č.z.52/20	
Titul nadobudnutia	Z-709/02-Dedičstvo D 709/02 - 39/02	
Titul nadobudnutia	V-5011/12 Záložná zmluva právopl.dňa 22.10.2012,-323/12.	

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653,podľa V-5011/12,-323/12.
- 2 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653,podľa V-5011/12,-323/12.
- 3 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653,podľa V-5011/12,-323/12.
- 4 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653,podľa V-5011/12,-323/12.
- 5 Vklad záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne,a.s.,Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO:00 151 653,podľa V-5011/12,-323/12.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.06.2020 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Obhliadka nebola uskutočnená v podkroví rodinného domu, kam vlastník nehnuteľnosti znalkyni neumožnil vstup a vykonanie obhliadky. Vlastník nehnuteľnosti informoval znalkyňu, že podkrovie je dispozične riešené identicky ako prízemie, vybavenie podkrovia je obdobné ako vybavenie prízemia. Zameranie vykonané dňa 15.06.2020. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 15.06.2020.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia rodinného domu, hospodárskej budovy a bazéna nachádzajúca sa v poskytnutom znaleckom posudku bola porovnaná so skutočným stavom obhliadkou a zameraním nehnuteľností. Rozdiely zistené neboli.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

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

Stavby
Rodinné domy
Rodinný dom súp. č. 293, parc. č. 324/133, k.ú. Kvetoslavov
Hospodárska budova, súp. č. 510, parc. č. 324/134, k.ú. Kvetoslavov
Garáž, parc. č. 324/133, Kvetoslavov
Krytý rekreačný bazén, súp. č. 511, parc. č. 324/138, k.ú. Kvetoslavov
Ploty
Uličné oplotenie, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov
Plot bočný a zadný, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Spolu za Ploty
Studňa, parc. č. 324/29, k.-ú. Kvetoslavov
Vonkajšie úpravy
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov
Vodovodná prípojka, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov
Kanalizačná prípojka, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov
Plynová prípojka, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov
Vonkajšie schody, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov
Záhradný krb, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov
Prípojka NN, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov
Domáca vodáreň
Kanalizačná šachta, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov
Žumpa, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov
Pozemky
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/29 (494 m ²)
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/45 (388 m ²)
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/133 (187 m ²)
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/134 (88 m ²)
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/138 (151 m ²)

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 293, parc. č. 324/133, k.ú. Kvetoslavov

Hodnoteným je samostatne stojaci rodinný dom súp. č. 293 postavený na parc. č. 324/133 v okrese Dunajská Streda, obec Kvetoslavov, kat. ú. Kvetoslavov.

Pôvodná stavba rodinného domu bola postavená v roku 1982, Okresný národný výbor v Dunajskej Strede vydal dňa 31.03.1982 kolaudačné rozhodnutie č. j. Výst. 4928/81.

V roku 1999 bol rodinný dom zrekonštruovaný, Okresný úrad v Dunajskej Strede vydal kolaudačné rozhodnutie č. A 99/22249-003 zo dňa 15.12.1999, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.12.1999.

Rodinný dom je trojpodlažný, pozostáva zo suterénu (čiastočne podpivničenie), prízemnia a podkrovia. K pôvodnému domu bola v roku 1999 v zadnom ľavom trakte pôdorysu vybudovaná prístavba dvojgaráže, ktorá je prevádzkovo neprepojená s domom. Garáž ohodnocujem samostatne.

Dispozičné riešenie:

V rodinnom dome sa nachádzajú dve bytové jednotky. Hlavný vstup do rodinného domu je z predného nádvorja, ľavej strany, vchod je spoločný pre obe bytové jednotky. Dispozičné riešenie 1.NP a 2. NP ako aj štandard vybavenia je identické. Zo zádveria, v ktorom sa nachádza komunikačné schodisko prepájajúce podlažia sa atypickou halou v tvare šesťuholníka prechádza do obývacej izby, kuchyne, kúpeľne, WC a spálne. V suteréne sa nachádza len kotolňa s plynovým kotlom.

Stavebnotechnické riešenie:

Základové konštrukcie tvoria betónové monolitické pásy s vodorovnou izoláciou. Obvodové steny sú murované z tehál v hrúbke 380 mm, vnútorné nosné v hr. 250 mm, deliace priečky 115 mm. Stropná konštrukcia nad 1. PP, 1. NP a 2. NP je železobetónová monolitická doska. Strecha domu je zložitého tvaru, prevažne manzardová pozostávajúca z dvoch častí. Hornú časť sedlového tvaru s valbami tvorí hambáľková sústava, dolná časť je zo zbýjaných nosníkov prichytených do obvodových vencov. Strešná krytina je betónová TONDACH. Oplechovanie strechy vrátane klampiarskych konštrukcií je z medeného plechu. Vonkajšia fasáda je zateplená v hr. 50 mm s povrchovou omietkou Baumit, soklová časť je z marmolitu. Prečnievajúca konštrukcia krovu je opatrená sadrokartónovým obkladom. Vnútorné omietky sú hladké vápenné, v kúpeľniach sú keramické obklady do výšky stropu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, doplnené žalúziami a sítami. Vnútorné dvere sú drevené do drevených zárubní, vchodové dvere atypické so sklenou výplňou. Schodisko je jednoramenné, povrch nástupníc a podstupníc je z tvrdého dreva. Zábradlie je drevenej konštrukcie, výplň je z ozdobných oceľových profilov. Podlahy v izbách sú plávajúce laminátové, v kuchynskej časti a v ostatných priestoroch je keramická dlažba.

V dome je rozvod studenej a teplej vody. Primárnym zdrojom teplej vody je zásobník vody v suteréne. Vykurovanie je riešené ako teplovodné, radiátory sú oceľové panelové. Zdrojom tepla je plynový kotol Vissman s automatickou reguláciou, podlažným rozdeľovačom a samostatnými okruhmi. Plynový kotol a technologické zariadenie prípravy TUV je umiestnené v suteréne.

V obývacej miestnosti je umiestnený krb, so zaústením do komína. Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka so zabudovanými elektrospotrebičmi, varnou plynovou doskou, elektrickou rúrou, umývačkou riadu, chladničkou s mrazničkou, digestorom a drezom.

Na prízemí je kúpeľňa s obmurovanou akrylátovou vaňou, sprchou, dvoma umývadlami. Samostatné WC je s umývadlom a slúži súčasne ako práčovňa. WC sú typu Geberit, vodovodné batérie sú nerezové pákové. Na každom podlaží je vstavaný Rolldor.

Dispozičné riešenie a vybavenie 2.NP je totožné.

Elektroinštalácia v podzemnom podlaží je svetelná a motorická, v nadzemných podlažiach svetelná. Dom je vybavený rozvodom televízie, slaboprúdu, bleskozvodom a spoločnou klimatizačnou jednotkou. Rodinný dom je napojený na vlastný zdroj vody, na verejný rozvod elektriny a zemného plynu. Odkanalizovaný je do vlastnej žumpy.

Rodinný dom je vo veľmi dobrom stavebnotechnickom stave. Vzhľadom na rozsiahle rekonštrukčné práce vykonané v roku 1999 je opotrebovanie vypočítané analytickou metódou, ktorá zohľadňuje stav prvkov dlhodobej a krátkodobej životnosti.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1982	$1,2 \cdot (7,4575 \cdot 3,175 + 0,925)$	29,52	$120/29,52=4,065$
1. NP	1982	$10,0 \cdot 12,50 + (6,45 + 4,27)/2 \cdot 1,10 + 2,8 \cdot 0,375$	131,95	$120/131,95=0,909$
1. Podkrovia	1982	$10,0 \cdot 12,50 + (6,45 + 4,27)/2 \cdot 1,10 + 2,8 \cdot 0,375$	131,95	$120/131,95=0,909$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
17	Dvere	
	17.6 oceľové a hliníkové zasklené	555
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	4820

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
	Spolu	115

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.1.b z medeného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	210
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	

	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8035

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
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 (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.2 bm)	286

37	Vnútorné vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	90
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Klimatizácia (1 ks)	454
	Spolu	2745

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.1 z medeného plechu	45
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5090

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30

	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	30
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	90
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti práčovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	1760

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 2,629$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4820 + 115 * 4,065)/30,1260$	175,51
1. NP	$(8035 + 2745 * 0,909)/30,1260$	349,54
1. Podkrovie	$(5090 + 1760 * 0,909)/30,1260$	222,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1982	38	62	100	38,00	62,00
1. NP	1982	38	62	100	38,00	62,00
1. Podkrovie	1982	38	62	100	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1982		
Východisková hodnota	175,51 €/m ² *29,52 m ² *2,629*0,95	12 939,94
Technická hodnota	62,00% z 12 939,94	8 022,76
1. NP z roku 1982		
Východisková hodnota	349,54 €/m ² *131,95 m ² *2,629*0,95	115 191,51
Technická hodnota	62,00% z 115 191,51	71 418,74
1. Podkrovie z roku 1982		
Východisková hodnota	222,06 €/m ² *131,95 m ² *2,629*0,95	73 180,26
Technická hodnota	62,00% z 73 180,26	45 371,76

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	12 939,94	8 022,76
1. nadzemné podlažie	115 191,51	71 418,74
1. podkrovné podlažie	73 180,26	45 371,76
Spolu	201 311,71	124 813,26

2.1.2 Hospodárska budova, súp. č. 510, parc. č. 324/134, k.ú. Kvetoslavov

Hodnoteným je objekt hospodárskej budovy súp. č. 5410, parc. č. 324/134 v k.ú. Kvetoslavov. Objekt bol postavený v roku 2000, Okresný úrad v Dunajskej Strede vydal kolaudačné rozhodnutie č. A 2000/26015-003 zo dňa 01.12.2000.

Objekt bol skolaudovaný a na liste vlastníctva je vedený ako hospodárska budova, avšak vzhľadom jeho stavebnotechnické riešenie a vybavenie zodpovedá stavbe rodinného domu, preto ho hodnotím ako rodinný dom.

Objekt je obdĺžnikového pôdorysu, trojpodlažný, zastrešený je sedlovou strechou.

Dispozičné riešenie:

1. PP, suterén obsahuje schodiskový priestor s predsieňou, sklad, klenbovú pivnicu, saunu, sprchu, WC.

1. NP, prízemie obsahuje 2 miestnosti slúžiace ako denná miestnosť (pracovňa) a izba, hyg. zariadenie s WC a umývadlom, kde je aj kotol ústredného kúrenia a zásobník na prípravu TÚV, kuchyňu, zádverie so schodiskom a prekrytú terasu.

Podkrovie obsahuje izby, kúpeľňu, chodbu, schodiskový priestor.

Stavebnotechnické riešenie:

Základové konštrukcie sú betónové s vodorovnou izoláciou. Nosné a obvodové konštrukcie sú murované z tvaroviek Porotherm v hr. 380 mm. V podzemnom podlaží sú nosné steny betónové. Stĺpové konštrukcie v prízemí sú z bieleho rezného muriva. Stropy sú polomontované. Krov je sedlového tvaru, vytvorený klieštinami hmbáľkovej sústavy, v podkroví opatrený sadrokartónovým záklopom. Krytina je betónová, klampiarske konštrukcie z medeneho plechu. Na streche objektu sú umiestnené solárne panely. Solárnu sústavu tvorí dvojica plochých kolektorov. Solárna stanica je umiestnená v suteréne objektu a slúži pre prípravu TÚV bazéna.

Schodisko je oceľové točité.

Vnútorne omietky sú hladké vápenné, v príslušenstve je keramický obklad. Vonkajšia fasáda je zateplená v hr. 50 mm s omietkou z materiálov na báze umelých látok. Fasáde je v prízemí čiastočne vytvorená keramickým obkladom.

Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, v podkroví sú strešné okná VELUX. Dvere sú prevažne drevené. Podlahy v izbách sú plávajúce laminátové, v príslušenstve keramická dlažba. V podzemnom podlaží (v tzv. slovenskej pivnici) je kompletný obklad stien vrátane obkladu klenbovitého stropu. Podlahu tvorí rustikálna dlažba, v časti wellness priestoru protišmyková, obklad stien je keramický do výšky stropu.

V suteréne je umiestnená fínska sauna, masážny bazén, sprcha, WC a umývadlo.

Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka z materiálov na báze drevnej hmoty s plynovým sporákom, digestorom a drezom. Vybavenie kúpeľne je totožné na 1. NP a 2. NP a tvorí ho umývadlo, WC a sprcha.

Objekt je ústredne vykurovaný. Zdrojom tepla a TÚV je plynový kotol a zásobník Vissmann umiestnený v kúpeľni. Ohrievacie telesá sú oceľové panelové.

Elektroinštalácia je motorická a svetelná. Objekt je vybavený rozvodom plynu, teplej a studenej vody s napojením je na vlastný zdroj vody. Objekt je odkanalizovaný je do izolovanej žumpy.

Objekt je v dobrom stavebnotechnickom stave, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov. Opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

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. PP	2000	12,00*4,00+3,00*3,15	57,45	120/57,45=2,089
1. NP	2000	12,00*7,00	84	120/84=1,429
1. Podkrovie	2000	12,00*7,00	84	120/84=1,429

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.9 kovové	210
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	5610

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30

37	Vnútorné vybavenie	
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
43	Sauna	
	43.1 (1 ks)	460
-	Konštrukcie navyše	
	Obklad klenbového stropu, stien a pult vinárne (1 ks)	352
	Spolu	1247

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	

	12.1.a z medeneho plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.1 z medeneho plechu	45
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	30
15	Obklady fasád	
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	45
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.9 kovové	210
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7705

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
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 (štvorhoráková) (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) (4.6 bm)	253
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
-	Konštrukcie navyše	
	Zateplenie (1 ks)	503
	Solárna sústava (1 ks)	452
	Spolu	2288

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	

	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.1 z medeného plechu	45
14	Fasádne omietky	
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	4455

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30

39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
-	Konštrukcie naviac	
	Zateplenie (1 ks)	251
	Spolu	581

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5610 + 1247 * 2,089)/30,1260$	272,69
1. NP	$(7705 + 2288 * 1,429)/30,1260$	364,29
1. Podkrovie	$(4455 + 581 * 1,429)/30,1260$	175,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2000	20	60	80	25,00	75,00
1. NP	2000	20	60	80	25,00	75,00
1. Podkrovie	2000	20	60	80	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2000		
Východisková hodnota	$272,69 \text{ €/m}^2 * 57,45 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	39 126,72
Technická hodnota	75,00% z 39 126,72	29 345,04
1. NP z roku 2000		
Východisková hodnota	$364,29 \text{ €/m}^2 * 84,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	76 425,93
Technická hodnota	75,00% z 76 425,93	57 319,45
1. Podkrovie z roku 2000		
Východisková hodnota	$175,44 \text{ €/m}^2 * 84,00 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	36 806,29
Technická hodnota	75,00% z 36 806,29	27 604,72

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	39 126,72	29 345,04
1. nadzemné podlažie	76 425,93	57 319,45
1. podkrovné podlažie	36 806,29	27 604,72
Spolu	152 358,94	114 269,21

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž, parc. č. 324/133, Kvetoslavov**

Hodnotenou je stavba garáže postavená na parc. č. 324/133 v kat. ú. Kvetoslavov. Objekt bol postavený v roku 1999, Okresný úrad v Dunajskej Strede vydal kolaudačné rozhodnutie č. A 99/22249-003 zo dňa 15.12.1999, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 28.12.1999.

Objekt je trojpodlažný, pozostáva zo suterénu a dvoch nadzemných podlaží.

Dispozičné riešenie:

Podzemné podlažie, suterén, je prístupný vonkajším schodiskom a slúži ako sklad a pracovňa. Na 1.NP, prízemí, je garáž pre 2 osobné autá, na 2.NP, 1. poschodí, je denná obytná miestnosť s prístupom vonkajším schodiskom zo zadného nádvorja.

Stavebnotechnické riešenie:

Základy sú betónové so zvislou izoláciou, suterénne murivo je betónové. Nosné konštrukcie nadzemných podlaží sú murované v hr. 380 mm, stropy sú polomontované, krov drevený, sedlový, krytina betónová, klampiarske konštrukcie z medeného plechu. Fasáda je zateplená, zjednotená s rodinným domom. Okná sú plastové, dvere vnútorné sú drevené, vráta výklopné s automatickým ovládaním.

Podlaha je v suteréne keramická v časti garáží betónová opatrená protiprašným náterom, na poschodí plávajúca z veľkoplošných laminátových parkiet. Elektroinštalácia v objekte je svetelná aj motorická. Objekt je vybavený rozvodom plynu, teplej a studenej vody. Vykurovanie je teplovodné ústredné, vyhrievacie telesá panelové radiátory. Zdroj tepla je v RD - plynový kotol.

Vybavenie 1.PP tvorí plynový sporák, umývadlo.

Objekt je v dobrom stavebnotechnickom stave, údržba je vykonávaná na dobrej úrovni. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 80 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1999	6,60*6,10	40,26	18/40,26=0,447
1. NP	1999	6,00*6,10	36,6	18/36,6=0,492
2. NP	1999	6,00*6,10	36,6	18/36,6=0,492

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.1 so zvislou izoláciou	435
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.1 hliníkové	1175
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	4115

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorané vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.7 kuchynský sporák elektrický alebo plynový (1 ks)	390

	Spolu	490
--	--------------	------------

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
	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
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	380
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	6570

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
	3.7zateplenie obvodových stien minerálnou vlnou alebo polystyrénom minimálnej hrúbky 5 cm alebo ekvivalent	310
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	4700

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	0
--	--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4115 + 490 * 0,447)/30,1260$	143,86
1. NP	$(6570 + 2020 * 0,492)/30,1260$	251,07
2. NP	$(4700 + 0 * 0,492)/30,1260$	156,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1999	21	59	80	26,25	73,75
1. NP	1999	21	59	80	26,25	73,75
2. NP	1999	21	59	80	26,25	73,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1999		
Východisková hodnota	$143,86 \text{ €/m}^2 * 40,26 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	14 465,32
Technická hodnota	$73,75\% \text{ z } 14 465,32$	10 668,17
1. NP z roku 1999		
Východisková hodnota	$251,07 \text{ €/m}^2 * 36,60 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	22 950,39
Technická hodnota	$73,75\% \text{ z } 22 950,39$	16 925,91
2. NP z roku 1999		
Východisková hodnota	$156,01 \text{ €/m}^2 * 36,60 \text{ m}^2 * 2,629 * 0,95$	14 260,93
Technická hodnota	$73,75\% \text{ z } 14 260,93$	10 517,44

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	14 465,32	10 668,17
1. nadzemné podlažie	22 950,39	16 925,91
2. nadzemné podlažie	14 260,93	10 517,44
Spolu	51 676,64	38 111,52

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Krytý rekreačný bazén, súp. č. 511, parc. č. 324/138, k.ú. Kvetoslavov

Hodnoteným je objekt krytého rekreačného bazéna súp. č. 511, parc. č. 324/138 v k.ú. Kvetoslavov. Objekt bol daný do užívania v roku 2000.

Objekt je situovaný za rodinným domom a hospodárskym objektom. Je dvojpodlažný, obdĺžnikového pôdorysného tvaru

Dispozičné riešenie:

Suterén je prístupný ocelovým točitým schodiskom, nachádza sa tu strojovňa bazéna a úpravňa vody. Na prízemí je bazénová hala, sprcha a WC.

Stavebnotechnické riešenie:

Základy sú železobetónové, z monolitického betónu. Nosná konštrukcia murovaná, v južnej a západnej strany je fasáda prevažne presklená. Podlaha je keramická z protišmykových dlaždíc. Povrchovú úpravu stien tvorí keramický obklad. Okná a dvere sú plastové. Strecha je presvetlená, Konštrukciu tvoria oceľové oblúky kompletne prekryté lexanom. Vykurovanie okolo bazéna je podlahové, na stenách sú vykurovacie telesá. Zdrojom tepla je 2x plynový kotol Vissman. Teplú vodu zabezpečuje solárna sústava umiestnená na streche hospodárskej budovy a technologická stanica situovaná v suteréne. Objekt je vybavený rozvodom vody, elektriny a plynu, odkanalizovaný je cez čistiacu šachtu do žumpy.

Podľa informácie od vlastníka nie je bazén využívaný, technológia nie je funkčná.

Objekt je v dobrom technickom stave, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 60 rokov. Opatrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

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. PP	2000	16,60*6,00	99,6	18/99,6=0,181
1. NP	2000	16,60*8,70	144,42	18/144,42=0,125

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m	
	1.1 so zvislou izoláciou	435
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	

	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
11	Schodisko (podľa materiálu nástupnice)	
	11.8 kovové	250
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	3335

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
	24.2.c kotol ústredného vykurovania - turbokotol (Junkers, Vaillant, Leblanc, Protherm...) (2 ks)	3880
-	Konštrukcie navyše	
	Prípravovňa vody (1 ks)	1675
	Spolu	5555

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.1 z medeného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	380
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500

15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
16	Rozvod vody	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
-	Konštrukcie navyše	
	- Zastrešenie bazéna	418
	- Keramický obklad stien	209
	Spolu	4317

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.2 z kúpeľne, práčovne (1 ks)	45
24	Lokálne vykurovanie a kotel ústredného vykurovania	
	24.2.c kotel ústredného vykurovania - turbokotel (Junkers, Vaillant, Leblanc, Protherm...) (1 ks)	1940
25	Vnútorne vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.6 záchodová misa s nádržkou alebo WC kombi (1 ks)	110
-	Konštrukcie navyše	
	Bazén (1 ks)	6701
	Spolu	8866

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(3335 + 5555 * 0,181)/30,1260$	144,08
1. NP	$(4317 + 8866 * 0,125)/30,1260$	180,09

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2000	20	40	60	33,33	66,67
1. NP	2000	20	40	60	33,33	66,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2000		
Východisková hodnota	144,08 €/m ² *99,60 m ² *2,629*0,95	35 840,76
Technická hodnota	66,67% z 35 840,76	23 895,03
1. NP z roku 2000		
Východisková hodnota	180,09 €/m ² *144,42 m ² *2,629*0,95	64 957,77
Technická hodnota	66,67% z 64 957,77	43 307,35

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	35 840,76	23 895,03
1. nadzemné podlažie	64 957,77	43 307,35
Spolu	100 798,53	67 202,38

2.3.2 Uličné oplotenie, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Pozemok od ulice oplotený plotom, ktorý je založený na betónovom základovom páse, podmurovka a stĺpiky sú murované z plotových tvárnic, výplň plotu je z oceľových ozdobných profilov. V oplotení je osadená vstupná brána a bránka z ozdobných profilov. Plot bol vybudovaný v roku 2000, je v dobrom technickom stave, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,40m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	15,40m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	18,48m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových	1 ks	7505	249,12 €/ks

	profilov			
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 15,40 m
Pohľadová plocha výplne: $15,40 \times 1,2 = 18,48 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Uličné oplotenie, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(15,40\text{m} \times 65,40 \text{ €/m} + 18,48\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 2,629 \times 0,95$	4 126,58
Technická hodnota	60,00 % z 4 126,58 €	2 475,95

2.3.3 Plot bočný a zadný, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Pozemok je zo zadnej a bočnej strany oplotený plotom, ktorý je z betónových tvaroviek a plotových panelov. V oplotení je osadená vstupná bránka z oceľových profilov. Plot bol vybudovaný v roku 2000, je v dobrom technickom stave, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	150,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	285,00m ²	545	18,09 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	150 m
Pohľadová plocha výplne:	$150 \cdot 1,9 = 285,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Plot bočný a zadný, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(150,00 \text{ m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 285,00 \text{ m}^2 \cdot 18,09 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 2,629 \cdot 0,95$	21 905,44
Technická hodnota	60,00 % z 21 905,44 €	13 143,26

2.3.4 Studňa, parc. č. 324/29, k.-ú. Kvetoslavov

Vŕtaná studňa je hĺbky 15m, priemeru 200 mm. Umiestnená je za rodinným domom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	vŕtaná
Hĺbka:	15 m
Priemer:	200 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,629$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	70,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa, parc. č. 324/29, k.-ú. Kvetoslavov	1999	21	79	100	21,00	79,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ €/m} \cdot 15 \text{ m} + 422,23 \text{ €/ks} \cdot 1 \text{ ks}) \cdot 2,629 \cdot 0,95$	3 684,84
Technická hodnota	79,00 % z 3 684,84 €	2 911,02

2.3.5 Spevnená plocha, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby uloženej do pieskového lôžka tvoria prístupový chodník k RD, vjazd do garáže, chodník a plochu pred uličným oplotením. Spevnené plochy boli vybudované v roku 2000, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 25 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $18,0 \cdot 0,8 \cdot 2,0 + 18,0 \cdot 1,1 + 15,0 \cdot 2,8 = 90,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	2000	20	5	25	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$90,6 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,629 \cdot 0,95$	3 305,92
Technická hodnota	20,00 % z 3 305,92 €	661,18

2.3.6 Vodovodná prípojka, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov

Rodinný dom je napojený na vlastný zdroj vody zo studne prípojkou z plastových rúr. Prípojka bola vybudovaná v roku 1999, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	828,99
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 828,99 \text{ €}$	480,81

2.3.7 Kanalizačná prípojka, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov

Rodinný dom a ostatné stavby sú odkanalizované do vlastnej žumpy, ktorá je situovaná za uličným oplotením, v trase príjazdu do garáže. Prípojka od rodinného domu je v celkovej dĺžke 12 m, od hospodárskej budovy 32 m, od objektu krytého bazéna 44 m. V zadnom nádvorí je v trase prípojky osadená revízná čistiaca šachta. Prípojka je vyhotovená je z rúr PVC DN 200 mm. Vybudovaná bola v roku 1999. Životnosť prípojky je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 88 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$88 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	7 369,37
Technická hodnota	58,00 % z 7 369,37 €	4 274,23

2.3.8 Plynová prípojka, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Rodinný dom je napojený na verejný plynovod prípojkou z oceľových rúr. Prípojka bola vybudovaná v roku 1999, základnú životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 6 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Plynová prípojka, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,629 * 0,95$	211,44
Technická hodnota	58,00 % z 211,44 €	122,64

2.3.9 Vonkajšie schody, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Jednoramenné schodisko v nádvorí vedúce do obytnej miestnosti nad garážou a samostatné jednoramenné schodisko prepájajúce nádvorie a suterén pod rodinným domom a pod garážou. Schodisko do 2.NP tvorí oceľová schodnica so stupňami z keramickej dlažby, do suterénu je monolitické betónové fixované do opornej steny. Užívané od roku 2000.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $760/30,1260 = 25,23$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $14.0*1.0+16.0*1.0 = 30$ bm stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Vonkajšie schody, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm stupňa} * 25,23 \text{ €/bm stupňa} * 2,629 * 0,95$	1 890,40
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 1 890,40 \text{ €}$	1 134,24

2.3.10 Záhradný krb, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov

Záhradný krb murovaný zo šamotových tvaroviek je situovaný na spevnenej ploche medzi krytým bazénom a hospodárskou budovou. Vyhotovený bol v roku 2000, životnosť stanovujem odhadom 50 rokov. Pre ohodnotenie je použitá cenová alternatíva - samostatný komín.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: továrenských Samostatný komín (mimo továrenských)
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 23. Samostatný komín (mimo továrenských)
Bod: 23.1. Mur. z tvaroviek alebo tehál pálených alebo bet., omietka alebo škárovanie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1820/30,1260 = 60,41$ €/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1.10*1.60*2.0 = 3,52$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Záhradný krb, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	2000	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,52 \text{ m}^3 \text{ OP} * 60,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	531,09
Technická hodnota	60,00 % z 531,09 €	318,65

2.3.11 Prípojka NN, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Prípojka elektrickej energie v celkovej dl. 25,5 m je vedená v zemi, v dl. 7,5 m od verejného rozvodu NN po rozvádzač RD umiestnený na uličnom oplotení, ďalej v nádvorí v dl. 18 m od rozvádzača v garáži do hospodárskej budovy. Vyhotovená bola v roku 1999. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $415/30,1260 = 13,78 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,27 €/bm
Počet merných jednotiek: $7,5+18 = 25,5 \text{ bm}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
Koefficient 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 [%]
Prípojka NN, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25,5 \text{ bm} * (13,78 \text{ €/bm} + 0 * 8,27 \text{ €/bm}) * 2,629 * 0,95$	877,61
Technická hodnota	58,00 % z 877,61 €	509,01

2.3.12 Domáca vodáreň

Domáce vodárne sú umiestnené v rodinnom dome a v hospodárskej budove.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 [%]
Domáca vodáreň	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 2,629 * 0,95$	1 102,62
Technická hodnota	$58,00 \% \text{ z } 1\,102,62 \text{ €}$	639,52

2.3.13 Kanalizačná šachta, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov

Betónová kanalizačná šachta je umiestnená v zadnom nádvorí. Vybudovaná bola v roku 1999. Životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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 šachta, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 K_s * 303,72 \text{ €/Ks} * 2,629 * 0,95$	758,56
Technická hodnota	58,00 % z 758,56 €	439,96

2.3.14 Žumpa, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov

Železobetónová montovaná žumpa o objeme cca 43 m³ je umiestnená za uličným oplotením , v trase príjazdu do garáže. Vyhotovená bola v roku 1999. Základnú životnosť stanovujem odborným odhadom 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 43 m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
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, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	1999	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,629 * 0,95$	11 585,73
Technická hodnota	58,00 % z 11 585,73 €	6 719,72

2.3.15 Spevnená plocha, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov

Spevnené plochy v zadnom nádvorí, tvoria plochu medzi rodinným domom, hospodárskou budovou, plochu okolo záhradného krbu a prístupovú plochu ku krytému bazénu. Vyhotovené boli v roku 2000. Vyhotovené sú z farebnej betónovej dlažby 40/40/4 cm kladenej na betónový podklad a podkladové terče.

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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $12,0 \cdot 9,50 + 4,10 \cdot 8,0 + (12,0 + 16,6) \cdot 0,8 = 169,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,629$
 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 [%]
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov	2000	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$169,68 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,629 \cdot 0,95$	5 627,86
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 5 627,86 \text{ €}$	2 813,93

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom súp. č. 293, parc. č. 324/133, k.ú. Kvetoslavov	201 311,71	124 813,26
Hospodárska budova, súp. č. 510, parc. č. 324/134, k.ú. Kvetoslavov	152 358,94	114 269,21
Celkom za Rodinné domy	353 670,65	239 082,47
Garáž, parc. č. 324/133, Kvetoslavov	51 676,64	38 111,52
Krytý rekreačný bazén, súp. č. 511, parc. č. 324/138, k.ú.	100 798,53	67 202,38

Kvetoslavov		
Ploty		
Uličné oplotenie, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	4 126,58	2 475,95
Plot bočný a zadný, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	21 905,44	13 143,26
Celkom za Ploty	26 032,02	15 619,21
Studňa, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	3 684,84	2 911,02
Vonkajšie úpravy		
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	3 305,92	661,18
Vodovodná prípojka, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	828,99	480,81
Kanalizačná prípojka, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov	7 369,37	4 274,23
Plynová prípojka, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	211,44	122,64
Vonkajšie schody, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	1 890,40	1 134,24
Záhradný krb, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	531,09	318,65
Prípojka NN, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	877,61	509,01
Domáca vodáreň	1 102,62	639,52
Kanalizačná šachta, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	758,56	439,96
Žumpa, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	11 585,73	6 719,72
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov	5 627,86	2 813,93
Celkom za Vonkajšie úpravy	34 089,59	18 113,89
Celkom:	569 952,27	381 040,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Hodnotený rodinný dom sa nachádza v okrese Dunajská Streda, obec Kvetoslavov, k.ú. Kvetoslavov v obytnej časti obce so zástavbou rodinných domov bežného štandardu. Prístup k rodinnému domu je z obecnej cesty.

Obec má do 5 tis. obyvateľov, má vybudovanú infraštruktúru a základnú občiansku vybavenosť. V bezprostrednom okolí sú rodinné domy obdobného charakteru. V obci je základná škola, zdravotné stredisko, lekáreň, reštauračné, obchodné a športové zariadenie.

Hustotu obyvateľstva v okolí rodinného domu hodnotím ako priemernú.

Orientácia hlavných obytných miestností k svetovým stranám je na JV - JZ.

Evidovaná miera nezamestnanosti je podľa štatistických údajov ÚPSVaR pre okres Dunajská Streda do 10 %.

Podľa informácií z miestnych realitných kancelárií, inzertných periodík a internetu je dopyt po podobných nehnuteľnostiach nižší.

Na pozemku je možnosť napojenia na elektrorozvod a plyn, odkanalizovanie RD je do žumpy, zásobovanie vodou je z vlastnej studne.

Kvalitu životného prostredia v okolí nehnuteľnosti hodnotím ako bežný hluk a prašnosť z dopravy. Významnejšie prírodné lokality sa v okolí nehnuteľnosti nenachádzajú.

Nehnuteľnosti sú osadené na rovinnom pozemku, dispozičné riešenie je dobré. Nehnuteľnosti sú v dobrom stavebnotechnickom stave.

Na pozemku nie je rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu.

Vzhľadom na lokalitu, stavebnotechnické a dispozičné riešenie celkove hodnotím nehnuteľnosti ako dobré.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť je určená na bývanie. Zmenu účelu využitia pozemku nepredpokladám.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti: Na nehnuteľnosti viazne ľarcha záložného práva banky. Iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,248	13	3,22
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,900	30	27,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,450	6	2,70
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,350	10	13,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	0,900	9	8,10
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,900	6	5,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	I.	1,350	5	6,75
	orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,450	10	4,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	V.	0,045	8	0,36
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	9	8,10

	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	0,900	20	18,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	131,37

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 131,37 / 180$	0,73
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 381\,040,49 \text{ €} * 0,730$	278 159,56 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemok je vedený na liste vlastníctva číslo 137 ako pozemok v chránenej vodohospodárskej oblasti, v zastavanom území obce Kvetoslavov.

Pozemok parc. č. 324/133 je zastavaný rodinným domom s.č. 293, parc.č. 324/134 je zastavaný hospodárskou budovou s.č. 510, parc. č. 324/138 je zastavaný krytým bazénom s.č. 511 a parc. č. 324/29 tvorí plochu pred rodinným domom. Parcela číslo 324/49 s druhom pozemku záhrada tvorí plochu zadného nádvoria a záhrady.

Pozemok je kompletne oplotený. Je pravidelného tvaru a primeranej výmery k umiestneným stavbám. Pozemok je napojený na verejný rozvod elektriny a plynu. Prístup k pozemku je po miestnej príjazdovej komunikácii s menšou dopravnou premávkou. Dopravné prepojenie s hlavným mestom je dobré v trvaní cca 30 min. autom.

Vzhľadom k zvýšenému dopytu po nehnuteľnostiach vyplývajúcich z blízkosti hlavného mesta Bratislavy uvažujem s východiskovou hodnotou vo výške 80 % z VH Bratislavy. Povyšujúce a redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
324/29	zastavané plochy a nádvoria	494,00	1/1	494,00
324/45	záhrada	388,00	1/1	388,00
324/133	zastavané plochy a nádvoria	187,00	1/1	187,00
324/134	zastavané plochy a nádvoria	88,00	1/1	88,00

324/138	zastavané plochy a nádvoría	151,00	1/1	151,00
Spolu výmera				1 308,00

Obec:

Kvetoslavov

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,15 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,6146
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,6146$	85,75 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 324/29	$494,00 \text{ m}^2 * 85,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 360,50
parcela č. 324/45	$388,00 \text{ m}^2 * 85,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	33 271,00
parcela č. 324/133	$187,00 \text{ m}^2 * 85,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 035,25
parcela č. 324/134	$88,00 \text{ m}^2 * 85,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 546,00
parcela č. 324/138	$151,00 \text{ m}^2 * 85,75 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 948,25
Spolu		112 161,00

III. ZÁVER

Podľa objednávky zo dňa 01.06.2020 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: Rodinný dom súp. č. 293 na parc. č. 324/133, hospodárska budova súp. č. 510 na parc. č. 324/134, bazén súp. č. 511 na parc. č. 324/138 s príslušenstvom a pozemok parc. č. 324/29, 324/45, 324/133, 324/134, 324/138, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 137, kat. územie Kvetoslavov, obec Kvetoslavov, okres Dunajská Streda.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom súp. č. 293, parc. č. 324/133, k.ú. Kvetoslavov	91 113,68
Hospodárska budova, súp. č. 510, parc. č. 324/134, k.ú. Kvetoslavov	83 416,52
Spolu za Rodinné domy	174 530,20
Garáž, parc. č. 324/133, Kvetoslavov	27 821,41
Krytý rekreačný bazén, súp. č. 511, parc. č. 324/138, k.ú. Kvetoslavov	49 057,74
Ploty	
Uličné oplotenie, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	1 807,44
Plot bočný a zadný, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	9 594,58
Spolu za Ploty	11 402,02
Studňa, parc. č. 324/29, k.-ú. Kvetoslavov	2 125,04
Vonkajšie úpravy	
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	482,66
Vodovodná prípojka, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	350,99
Kanalizačná prípojka, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov	3 120,19
Plynová prípojka, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	89,53
Vonkajšie schody, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	828,00
Záhradný krb, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	232,61
Prípojka NN, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	371,58
Domáca vodáreň	466,85
Kanalizačná šachta, parc. č. 324/45, k.ú. Kvetoslavov	321,17
Žumpa, parc. č. 324/29, k.ú. Kvetoslavov	4 905,40
Spevnená plocha, parc. č. 324/29, 324/45, k.ú. Kvetoslavov	2 054,17
Spolu za Vonkajšie úpravy	13 223,14
Spolu stavby	278 159,56

Pozemky	
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/29 (494 m ²)	42 360,50
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/45 (388 m ²)	33 271,00
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/133 (187 m ²)	16 035,25
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/134 (88 m ²)	7 546,00
Pozemok k.ú. Kvetoslavov - parc. č. 324/138 (151 m ²)	12 948,25
Spolu pozemky (1 308,00 m²)	112 161,00
Všeobecná hodnota celkom	390 320,56
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	390 000,00

Slovom: Tristodevätidesiatisíc Eur

V Bratislave dňa 02.09.2020

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 01.06.2020
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 01.06.2020
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 137, k. ú. Kvetoslavov zo dňa 02.09.2020, vytvorený cez katastrálny portál
4. Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Kvetoslavov zo dňa 02.09.2020, vytvorená cez katastrálny portál
5. Kolaudačné rozhodnutie na rodinný dom č. j. Výst. 4 92 8/81 zo dňa 31.3.1982
6. Kolaudačné rozhodnutie na rekonštrukciu rodinného domu a prístavbu garáže vydané Okresným úradom v Dunajskej Strede pod číslom A99/22249-003, zo dňa 15.12.1999, právoplatnosť potvrdená dňa 28.12.1999
7. Kolaudačné rozhodnutie na hospodársky objekt a krytý bazén vrátane úpravovne vody, vonkajšieho krbu, žumpy a príslušenstva vydané Okresným úradom v Dunajskej Strede pod číslom A 2000/26015-003, zo dňa 1.12.2000, právoplatnosť potvrdená 5.12.2000
8. Projektová dokumentácia - situácia, pôdorysy a rezy nehnuteľností
9. Fotodokumentácia z obhliadky
10. Údaje z internetu www.reality.sk

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 261/2020.

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