

Znalec : Ing. Jarmila Lešová, Ul. Zuby 1790/21, 900 21 Svätý Jur  
evidenčné číslo znalca: 914006  
tel. 0903 788 096, e-mail: jarmila.lesova67@gmail.com

Zadávateľ : Dom dražieb, s.r.o., Podzámska 37, 920 01 Hlohovec

Objednávka : písomná z 20.01.2023, sp.zn.DDHC001/2023

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 07/2023**

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností – stavieb bez súpisného čísla s príslušenstvom, a to: prevádzkovej budovy na parc. č.4287/18, garáže na parc. č.4287/19, montážnej haly na parc. č.4287/20, garáže na parc. č.4287/21, 2 bytových jednotiek na parc. č.4287/22, 2 bytových jednotiek na parc. č.4287/23, garáže na parc. č.4287/24, garáže na parc. č.4287/25 a psinca na parc. č.4287/26 (v 1/1, vrátane zastavaných pozemkov) a pozemkov parc. č.4287/9, 4287/59 a 4287/60 (v 1/1) – vedené na LV č.290, zapísané pre obec Stupava, kat. úz. Stupava, okr. Malacky pre účel realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán A4 (z toho príloh): 74/21

Počet vyhotovení : 5x (z toho 1x archív znalca)+ 1x CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalkyne:

Podľa objednávky z 20.01.2023 bolo znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – stavieb bez súpisného čísla s príslušenstvom, a to: prevádzkovej budovy na parc. č.4287/18, garáže na parc. č.4287/19, montážnej haly na parc. č.4287/20, garáže na parc. č.4287/21, 2 bytových jednotiek na parc. č.4287/22, 2 bytových jednotiek na parc. č.4287/23, garáže na parc. č.4287/24, garáže na parc. č.4287/25 a psinca na parc. č.4287/26 (v 1/1, vrátane zastavaných pozemkov) a pozemkov parc. č.4287/9, 4287/59 a 4287/60 (v 1/1) – vedené na LV č.290, zapísané pre obec Stupava, kat. úz. Stupava, okr. Malacky.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Realizácia záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

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

14.02.2023

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

21.02.2023

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku z 20.01.2023, sp. Zn.DDHC001/2023;
- Zápis o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu z 24.05.1991;
- Projektová dokumentácia – pôdorysy a zvislé rezy:
  - ✓ prevádzková budova na parc. č. 4287/18;
  - ✓ 2 bytové jednotky na parc. č. 4287/22;
  - ✓ 2 bytové jednotky na parc. č. 4287/23;
  - ✓ garáž na parc. č. 4287/19;
  - ✓ psinec na parc. č. 4287/26;
  - ✓ garáž na parc. č. 4287/21;
- Znalecký posudok č.76/2018.

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č.290, kat. úz. Stupava, obec Stupava, okr. Malacky vyhotovený 18.02.2023 cez katastrálny portál ÚGKaK SR;
- Informatívna kópia z mapy, kat. úz. Stupava, obec Stupava, okr. Malacky vyhotovená 18.02.2023 automatizovaným spôsobom z ISKN;
- Obhliadka, zameranie + fotodokumentácia.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;

- Vyhláška MS SR č.228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, 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;
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo MIPress, Bratislava, 2012;
- Zákon č.527/2002 Z.z. o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mali tieto dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou a opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou (vrátane dane z pridanej hodnoty).
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) [€]$$

kde:

- M - počet merných jednotiek, najčastejšie m<sup>3</sup> obstavaného priestoru (budovy, haly), m<sup>2</sup> zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb), m dĺžky (inžinierske siete), kus (špeciálne konštrukcie).
- RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k<sub>CU</sub> - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.
- k<sub>V</sub> - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb.
- k<sub>ZP</sub> - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a

porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

$k_{VP}$  - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.

$k_K$  - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

$k_M$  - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \text{ [€]}$$

kde:

TH – technická hodnota stavby [€]

TS – technický stav stavby [%]

VH – východisková hodnota stavby [€]

- Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Stanoví sa podľa vzťahu

$$TS = 100 - O \text{ [%]}$$

kde:

O - opotrebenie stavby [%]

- Opotrebenie stavby (O) - zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania a údržby stavby a pod. Uvádza sa v percentách.
- Vek stavby (V) – počíta sa v rokoch ako rozdiel roku, ku ktorému sa počíta ohodnotenie (posúdenie) a roku vzniku stavby (kolaudácia, začiatok užívania).
- Životnosť stavby (Z) – je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť stavby. Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania stavby do jej predpokladaného zániku (straty schopnosti plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania stavby. Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania stavby apod..

## **b) Definície použitých postupov**

### ❖ Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty boli použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

Výpočet bol spracovaný v programe HYPO, verzia 16.72 - pre súdnych znalcov, vydaný firmou KROS, spol. s r. o., Žilina.

Použitý koeficient cenovej úrovne bol podľa štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4Q2022 v úrovni 3,412.

Pri stanovení technickej hodnoty stavieb bola miera opotrebenia určená lineárnou metódou, ktorá predpokladá, že opotrebenie rastie úmerne s časom (od 0 pri novej stavbe do 100% pri stavbe celkom znehodnotenej).

#### ❖ 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. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu. Hlavné faktory porovnávania:
  - a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
  - b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
  - c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

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

- *Kombinovaná metóda* - Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Pokiaľ sú súčasťou nehnuteľnosti aj pozemky priamo súvisiace s nehnuteľnosťou, ich hodnota sa stanoví výnosovou metódou. Všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti ako celku je potom súčet hodnoty stavby, vypočítanej kombinovanou metódou a výnosovej hodnoty súvisiacich pozemkov. 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 nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1m<sup>2</sup> pozemku), s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu

(napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

- *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:

V prípade, ak osoba, ktorá je povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle §12 ods.2 Zákona č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ZoDD) neumožní/odmietne sprístupniť predmet dražby napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle §10 ods.1 ZoDD, požaduje zadávateľ ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12 ods.3 ZoDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

❖ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb  
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetov znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľností a v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavby 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 nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností znalkyne. 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).

Porovnávací metóda nebola vybratá ako vhodná, pretože pre daný typ nehnuteľností som nemala k dispozícii dostatočný počet identifikovateľných a hodnoverných podkladov pre porovnávanie. V tomto prípade by bolo potrebné mať k dispozícii aspoň 3 porovnateľné podklady, napr. kúpne zmluvy. V súčasných podmienkach SR nie sú pre širšie uplatnenie vyššie uvedenej metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o zrealizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné. Pretože svojimi právomocami a postavením som nemala možnosť získať relevantné podklady k porovnávacíj metóde a disponovala som iba verejne známymi informáciami (inzercia na trhu nehnuteľností), nie je táto metóda vhodná pre primerane odborné a riadne stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností.

Kombinovaná metóda nebola použitá, pretože stavby z dôvodu špecifického využitia neboli nikdy prenášané, teda nedosahovali primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. V čase obhliadky bol vzhľadom na technický stav nehnuteľností prenájom nereálny.

❖ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetu znaleckého posudku v súlade s charakterom nehnuteľnosti bola použitá v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity **metóda polohovej diferenciacie**.

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH<sub>MJ</sub> - východisková hodnota na 1m<sup>2</sup> pozemku, ktorá sa určí podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		VH <sub>MJ</sub> €/m <sup>2</sup>
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80% z východiskovej hodnoty obce/mesta, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností, napr. priemyselné, poľnohospodárske využitie, okrem pozemkov v zriadených záhradkárskejších, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú

východiskovú hodnotu do 60% z východiskovej hodnoty obce/mesta, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkárskych osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 50% z východiskovej hodnoty obce/mesta, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takýchto prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R \quad [ - ]$$

kde:  $k_S$  - koeficient všeobecnej situácie;  
 $k_V$  - koeficient intenzity využitia;  
 $k_D$  - koeficient dopravných vzťahov;  
 $k_F$  - koeficient funkčného využitia pozemkov;  
 $k_I$  - koeficient technickej infraštruktúry pozemku;  
 $k_Z$  - koeficient povyšujúcich faktorov;  
 $k_R$  - koeficient redukujúcich faktorov.

Porovnávací metóda nebola vybratá z dôvodu, že k jej aplikácii neboli získané nevyhnutné podklady, pretože vo verejne dostupných ponukách (inzercia) boli prevažne voľné stavebné pozemky a predmetom ohodnotenia boli pozemky zastavané stavbami a prístupovou komunikáciou.

Výnosová metóda nebola použitá, pretože pozemky boli a vždy budú užívané spolu so stavbami a výlučne vlastníkom, s minimálnou možnosťou prenajatia či iného využitia a teda aj bez dosahovania výnosu (napr. z prenájmu).

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.290, kat. úz. Stupava, obec Stupava, okr. Malacky. V popisných údajoch katastra sú zapísané nasledovne:

### **Výpis z LV č.290**

#### **Časť A: Majetková podstata**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera	Druh pozemku	Spôs. využ.	Spol. n.	Um.poz.
4287/9	14260	zast. plocha a nádv.	18	1	2
4287/18	1172	zast. plocha a nádv.	17	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/18					
4287/19	191	zast. plocha a nádv.	17	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/19					
4287/20	32	zast. plocha a nádv.	17	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/20					
4287/21	109	zast. plocha a nádv.	17	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/21					
4287/22	160	zast. plocha a nádv.	15	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/22					



4287/23	152	zast. plocha a nádv.	15	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/23					
4287/24	20	zast. plocha a nádv.	17	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/24					
4287/25	18	zast. plocha a nádv.	17	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/25					
4287/26	83	zast. plocha a nádv.	17	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parc.č.4287/26					
4287/59	115	ostatná plocha	34	1	2
4287/60	1097	zast. plocha a nádv.	22	1	2

Legenda:

- Spôsob využívania pozemku
- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

### Stavby

Súp. číslo	Na poz.č.	Druh stavby	Popis stavby	Um. stavby
	4287/18	20	prevádzková budova	1
	4287/19	7	garáže	1
	4287/20	20	montážna hala	1
	4287/21	7	garáže	1
	4287/22	9	2 bytové jednotky	1
	4287/23	9	2 bytové jednotky	1
	4287/24	7	garáž	1
	4287/25	7	garáž	1
	4287/26	20	psinec	1

Legenda:

- Druh stavby
- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 9 - Bytový dom
- 20 - Iná budova
- Umiestnenie stavby
- 1 - Stavba umiestnená na zemskom povrchu

## **Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**

Vlastník

**1 Levice invest, s.r.o.**, Stromová 13, Bratislava, PSČ: 831 03, SR  
IČO: 44859805

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-5435/2020, právopl. 05.11.2020 – 2602/20

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky:

- P-441/2021 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 377EX 498/21 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Ing. Jozef Rác, nar. 08.11.1963, Ádorská 1230/17, Dunajská Streda, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 2506/21;
- P-59/2022 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 377EX 48/22 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s.r.o., Dolnozemska 7, Bratislava, IČO: 31319459, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 505/22;
- P-402/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti predajom na dražbe, BPT LEASING, a.s., Bratislava - 3345/22

### **Časť C: Ťarchy**

Vlastník poradové číslo 1:

- Z-3028/2014: Vecné bremeno podľa §22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s §96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava, podľa GP č.85-5/2014 na C-KN parc. č.4287/9, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 405 na trase Rz Podvornice - Rz Malacky - 2476/14;
- Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez C-KN parc. č.4287/60 v prospech každodobého vlastníka C-KN parc. č.4287/57, 4287/64, 4287/65, 4287/61, 4287/62, 4287/63, podľa zmluvy č. V-4439/2018, právopl. 07.09.2018 - 2185/18;
- V-5964/2020: Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s., Drieňová 34, Bratislava, IČO: 31357814 na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere č. 5365/19 a 6021/20, právopl. 16.11.2020 - 2687/20;
- Z-5673/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 377EX 498/21 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Ing. Jozef Rác, nar. 08.11.1963, Ádorská 1230/17, Dunajská Streda, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 2649/21;
- Z-990/2022 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 377EX 48/22 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s.r.o., Dolnozemska 7, Bratislava, IČO: 31319459, Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 569/22.

### **c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestnu obhliadku som vykonala 14.02.2023 za účasti zástupcu zadávateľa, vlastníka prítomný nebol. Do areálu sme vošli dierou v severozápadnom oplotení, prevádzková budova, psinec, 2 garáže a garáž/ošipáreň boli voľne prístupné (neuzamknuté, resp. bez brán), garáž/telocvičňa a budovy s bytmi boli uzamknuté. Podklady pre vypracovanie ZnP, ako aj informácie o vybavení nesprístupnených stavieb som prevzala zo zadávateľom predloženého ZnP č.76/2018. Keďže tento znalecký posudok je vypracovaný iba na základe dodaných podkladov a

poskytnutých informácií zadávateľom ZnP, nemusí zohľadňovať aktuálny stav nehnuteľnosti.

Z obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia, ktorá tvorí prílohu č.6 ZnP.

#### **d) Technická dokumentácia:**

- Projektová dokumentácia stavieb bola prevzatá z predloženého ZnP č.76/2018 (príloha číslo 5 ZnP).
- Údaje o veku stavieb boli prevzaté z predloženého ZnP č.76/2018 (príloha č.4 ZnP).

#### **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Porovnaním popisných údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom som zistila:

- Na pozemku parc. č.4287/21 je podľa LV č.290 postavená garáž, v skutočnosti ide o stavbu v minulosti využívanú ako telocvičňa.
- Na pozemkoch parc. č.4287/22 a 23 sú podľa LV č.290 postavené bytové budovy označené súpisným číslom. V skutočnosti sú tieto budovy aj podľa evidencie na LV bez súpisného čísla.
- Nehnuteľnosti postavené na parc. č.4287/22 a 23 (2 bytové jednotky) majú podľa LV č.290 v legende zapísaný druh stavby: 9-bytový dom, čo je v rozpore so skutočnosťou, pretože:

*„Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.“*

Pretože v každej stavbe sú po dva byty s príslušenstvom, mám za to, že stavby patria do skupiny rodinných domov a tak sú aj ohodnocované v tomto ZnP.

Porovnaním geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom som nezistila žiadne rozdielnosti, pozemky aj stavby sú vzhľadom k okoliu riadne zakreslené na katastrálnej mape.

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

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty sú nehnuteľnosti ako celok, t.j. okrem hlavných stavieb aj vonkajšie príslušenstvo, ktoré tvorí ich súčasť, avšak v katastri nehnuteľností nie je evidované. Na základe uvedeného sú predmetom ohodnotenia:

##### a) Stavby (v 1/1)

- prevádzková budova na parc. č.4287/18;
- garáže na parc. č.4287/19;
- garáž na parc. č.4287/21;
- 2 bytové jednotky na parc. č.4287/22;
- 2 bytové jednotky na parc. č.4287/23;
- garáž na parc. č.4287/24;
- garáž na parc. č.4287/25;
- psinec na parc. č.4287/26.

##### b) Príslušenstvo (v 1/1)

- ploty;
- studňa;
- vonkajšie úpravy – prípojky vody, kanalizácie, elektriny, biologický septik , lapač tukov, montážna rampa.

#### c) Pozemky (v 1/1)

- parcely „C-KN“ č.: 4287/9 (14.260m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/18 (1.172m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/19 (191m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/20 (32m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/21 (109m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/22 (160m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/23 (152m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/24 (20m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/25 (18m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/26 (83m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie), 4287/59 (115m<sup>2</sup>, ostatná plocha), 4287/60 (1.097m<sup>2</sup>, zastavaná plocha a nádvorie) – kat. úz. Stupava.

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

- prefabrikovaná garáž na parc. č.4287/9 (nezapísaná na LV), v ktorej sa nachádza studňa.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1. RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1.RD s 2 bytovými jednotkami na parc. č.4287/22

##### Základné údaje

Rodinný dom je situovaný v severovýchodnej časti vojenského areálu, na parc. č.4287/22. Podľa dostupných dokladov je predpoklad, že je v užívaní od roku 1960. Riešený je ako samostatne stojaci, čiastočne podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a povalou.

V suteréne/1.PP sú skladové priestory. Na prízemí/1.NP sa nachádzajú zrkadlovo usporiadané 2 bytové jednotky, každá s 2 obytnými miestnosťami a príslušenstvom: predsieň, kúpeľňa, WC, kuchyňa. Vchody do jednotlivých bytov sú zo severovýchodnej strany.

Technický stav stavby je nevyhovujúci - vykazuje známky zanedbanej údržby. Suterén/1.PP je zavlhnutý, výtokové armatúry vo vaniach a umývadlách, ako aj vybavenie kuchyne (sporák, kuchynská linka, drez) sú demontované.

##### Technické riešenie

- Základy – ŽB monolitické;
- Zvislé konštrukcie – murované z tehál;
- Vodorovné konštrukcie - strop nad 1.PP: ŽB monolitický, nad 1.NP: drevený trámový - s rovným podhľadom;
- Strecha – krov sedlový, krytina: azbestovocementové vlnovky, klampiarske konštrukcie: z pozinkovaného plechu;
- Úpravy vonkajších povrchov – VC omietky, sokel: kabrince;
- Vnútorné úpravy povrchov – VC omietky, keramické obklady 15\*15cm;
- Schodisko – do 1.PP: ŽB monolitické;

- Výplne otvorov - okná zdvojené drevené+oceľové mreže, v 1.PP jednoduché oceľové, dvere: plné/presklené hladké - v oceľových zárubniach, vchodové dvere: drevené plné - v oceľovej zárubni+oceľové mreže;
- Podlahy – PVC, keramické dlažby 10\*10cm, betónový poter;
- Vykurovanie – elektrické, vykurovacie telesá: oceľové doskové;
- Elektroinštalácia – svetelná+motorická;
- Rozvod vody – z pozinkovaného potrubia studenej a teplej z centrálného zdroja;
- Kanalizácia - zvody, rozvody a pripojenia z kameninových rúr do biologického septika;
- Vybavenie sociálnych zariadení – WC kombi, keramické umývadlo, liatinová vaňa, keramické umývadlo, elektrický bojler.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

Merné jednotky

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1960	1,2*(3,623*2,964+2,37*1,72+3,062*3,597)	31	120/31=3,871
1. NP	1960	17,20*9,00	154,8	120/154,8=0,775

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>		
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	710
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	-	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>		
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>		
	10.4.b azbestocementové šablóny na latách, vlnité dosky	-	465
<b>12</b>	<b>Klampiarske konštrukcie strechy</b>		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55

<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>		
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.6 cementový poter	180	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	-	380
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
<b>21</b>	<b>Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)</b>		
	- vyskytujúca sa položka	-	75
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.1 svetelná, motorická	-	280
	25.2 svetelná	155	-
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>		
	- vyskytujúca sa položka	-	155
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	<b>Spolu</b>	<b>3965</b>	<b>5675</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	-	130
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.1 vaňa liatinová (2 ks)	-	80
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	20
<b>39</b>	<b>Záchod</b>		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	50
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	160

	40.4 vane (2 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	-	30
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	<b>Spolu</b>	-	<b>945</b>

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(3965 + 0 * 3,871)/30,1260$	131,61
1. NP	$(5675 + 945 * 0,775)/30,1260$	212,69

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	63	17	80	78,75	21,25
1. NP	1960	63	17	80	78,75	21,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	$131,61 \text{ €/m}^2 * 31,00 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	13 224,62
Technická hodnota	21,25% z 13 224,62	2 810,23
<b>1. NP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	$212,69 \text{ €/m}^2 * 154,80 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	106 721,19
Technická hodnota	21,25% z 106 721,19	22 678,25

### VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	13 224,62	2 810,23
1. nadzemné podlažie	106 721,19	22 678,25
<b>Spolu</b>	<b>119 945,81</b>	<b>25 488,48</b>

### 2.1.2.RD s 2 bytovými jednotkami na parc. č.4287/23

#### Základné údaje

Rodinný dom je situovaný v severovýchodnej časti vojenského areálu, na parc. č.4287/23. Podľa dostupných dokladov je predpoklad, že je v užívaní od roku 1960. Riešený je ako samostatne stojaci, čiastočne podpivničený objekt s jedným nadzemným podlažím a čiastočne zobytneným podkrovím.

V suteréne/1.PP sú skladové priestory. Na prízemí/1.NP sa nachádzajú zrkadlovo usporiadané 2 bytové jednotky, každá s 1 obytnou miestnosťou a príslušenstvom: predsieň, kúpeľňa, WC a spoločnou kuchyňou a jedálňou. V podkroví (prístupnom

ŽB schodiskom) je situovaná druhá izba pre každý byt a povala. Vchody do jednotlivých bytov sú zo severovýchodnej a z juhozápadnej strany. Technický stav stavby je nevyhovujúci - vykazuje známky zanedbanej údržby. Suterén/1.PP je zavlhnutý, výtokové armatúry vo vaniach a umývadlách, ako aj vybavenie kuchyne (sporák, kuchynská linka, drez) sú demontované.

### Technické riešenie

- Základy – ŽB monolitické;
- Zvislé konštrukcie – murované z tehál;
- Vodorovné konštrukcie - strop nad 1.PP a 1.NP: ŽB monolitický, podkrovie: drevený trámový - s rovným podhľadom;
- Strecha – krov sedlový, krytina: pálená škridla, klampiarske konštrukcie: z pozinkovaného plechu;
- Úpravy vonkajších povrchov – VC omietky, sokel: kabrince;
- Vnútorne úpravy povrchov – VC omietky, keramické obklady 15\*15cm;
- Schodisko – do 1.PP a podkrovia: ŽB monolitické;
- Výplne otvorov – okná: dvojité drevené s doskovým ostením+oceľové mreže, v 1.PP jednoduché oceľové, dvere: plné hladké - v oceľových zárubniach, vchodové dvere: drevené s presklením - v oceľovej zárubni;
- Podlahy – PVC, keramické dlažby 10\*10cm, liate terazzo, betónový poter;
- Vykurovanie – elektrické, vykurovacie telesá: oceľové doskové;
- Elektroinštalácia – svetelná+motorická;
- Rozvod vody – z pozinkovaného potrubia studenej a teplej z centrálného zdroja;
- Kanalizácia - zvody, rozvody a pripojenia z kameninových rúr do biologického septika;
- Vybavenie sociálnych zariadení – WC kombi, liatinová vaňa, keramické umývadlo, elektrický bojler.

### **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

Merné jednotky

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. PP	1960	1,2*(3,455*2,702+3,643*1,806+1,166*0,797)	20,21	120/20,21=5,938
1. NP	1960	15,60*9,34+2*0,30*2,20-6,70*0,30	145,01	120/145,01=0,828
1. podkrovie	1960	1,2*(5,895*3,553-1,18*0,36)	24,62	120/24,62=4,874

### **ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
<b>1</b>	<b>Osadenie do terénu</b>			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-
<b>2</b>	<b>Základy</b>			



	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>			
	4.1.e murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. do 30 cm	-	710	710
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	-	760
<b>8</b>	<b>Krovy</b>			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	-	575	-
<b>10</b>	<b>Krytiny strechy na krove</b>			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
<b>12</b>	<b>Klapiarske konštrukcie strechy</b>			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
<b>13</b>	<b>Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	-
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>			
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180	90
<b>15</b>	<b>Obklady fasád</b>			
	15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3	180	-	-
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
	16.6 cementový poter	180	-	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	-	135	135
<b>18</b>	<b>Okná</b>			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340	-
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
<b>21</b>	<b>Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	75	-
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120	120
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>			
	25.1 svetelná, motorická	-	280	-

	25.2 svetelná	155	-	-
<b>29</b>	<b>Bleskozvod</b>			
	- vyskytujúca sa položka	-	155	-
<b>30</b>	<b>Rozvod vody</b>			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55	-
	<b>Spolu</b>	<b>4125</b>	<b>6310</b>	<b>2855</b>

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy

<b>33</b>	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	-	50	-
<b>34</b>	<b>Zdroj teplej vody</b>			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	-	130	-
<b>35</b>	<b>Zdroj vykurovania</b>			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155	-
<b>36</b>	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>			
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (2 ks)	-	30	-
<b>37</b>	<b>Vnútorne vybavenie</b>			
	37.1 vaňa liatinová (2 ks)	-	80	-
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	20	-
<b>39</b>	<b>Záchod</b>			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	-	50	-
<b>40</b>	<b>Vnútorne obklady</b>			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	-	160	-
	40.4 vane (2 ks)	-	30	-
<b>45</b>	<b>Elektrický rozvádzač</b>			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	<b>Spolu</b>	<b>-</b>	<b>945</b>	<b>-</b>

#### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. PP	$(4125 + 0 * 5,938)/30,1260$	136,92
1. NP	$(6310 + 945 * 0,828)/30,1260$	235,43
1. Podkrovie	$(2855 + 0 * 4,874)/30,1260$	94,77

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	63	17	80	78,75	21,25
1. NP	1960	63	17	80	78,75	21,25
1. podkrovie	1960	63	17	80	78,75	21,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. PP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	136,92 €/m <sup>2</sup> *20,21 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	8 969,45
Technická hodnota	21,25% z 8 969,45	1 906,01
<b>1. NP z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	235,43 €/m <sup>2</sup> *145,01 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	110 660,44
Technická hodnota	21,25% z 110 660,44	23 515,34
<b>1. podkrovie z roku 1960</b>		
Východisková hodnota	94,77 €/m <sup>2</sup> *24,62 m <sup>2</sup> *3,412*0,95	7 562,96
Technická hodnota	21,25% z 7 562,96	1 607,13

## VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	8 969,45	1 906,01
1. nadzemné podlažie	110 660,44	23 515,34
1. podkrovné podlažie	7 562,96	1 607,13
<b>Spolu</b>	<b>127 192,85</b>	<b>27 028,48</b>

## 2.2. GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOTOROVÉ VOZIDLÁ

### 2.2.1. Garáž na pozemku parc. č.4287/24

Predmetom ohodnotenia je typizovaná prefabrikovaná garáž (typ DZG 57/10, PREFA Veľké Leváre), osadená na betónových základových pásoch, v čase obhliadky bez vrát. Začiatok užívania: 1987, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 60 rokov.

### 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 <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	1987	5,63*3,20	18,02	18/18,02=0,999

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565

<b>Spolu</b>	<b>1180</b>
--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy

<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--------------	----------

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(1180 + 0 * 0,999) / 30,1260$	39,17

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1987	36	24	60	60,00	40,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,17 \text{ €/m}^2 * 18,02 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	2 287,92
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 2 287,92$	915,17

### 2.2.2. Garáž na pozemku parc. č.4287/25

Predmetom ohodnotenia je typizovaná prefabrikovaná garáž (typ DZG 57/10, PREFA Veľké Leváre), osadená na betónových základových pásoch, v čase obhliadky bez vrát. Začiatok užívania: 1987, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 60 rokov.

### 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 <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1987	$5,63 * 3,20$	18,02	$18 / 18,02 = 0,999$

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	

	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
	<b>Spolu</b>	<b>1180</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy

	<b>Spolu</b>	<b>0</b>
--	--------------	----------

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(1180 + 0 * 0,999) / 30,1260$	39,17

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1987	36	24	60	60,00	40,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,17 \text{ €/m}^2 * 18,02 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	2 287,92
Technická hodnota	40,00% z 2 287,92	915,17

## 2.3. BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

### 2.3.1. Prevádzková budova na parc. č.4287/18

#### Základné údaje

Ohodnocovaná stavba, pôvodne využívaná ako kasárne pohraničnej stráže, je najrozsiahlejšou stavbou v areáli. Dispozične je v tvare „U“, pričom juhozápadná časť je 1-podlažná bez podpivničenia, stredná časť má 1 nadzemné+1 podzemné podlažie a severovýchodná časť má 2 nadzemné+1 podzemné podlažie.

Podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) je v užívaní od roku 1967.

Dispozičné usporiadanie do r. 1990:

- suterén/1.PP – kotolňa na tuhé palivo, uhoľňa a ďalšie, predovšetkým skladové miestnosti;
- prízemie/1.NP – izby mužstva, kancelárie, sociálne zázemie, skladové miestnosti;
- poschodie/2.NP – miestnosť klubu, učebňa, sieň tradícií, arma, kancelária, chodba a ďalšie menšie miestnosti.

Po roku 1990 bola využívaná iba severovýchodná časť objektu prístupná juhozápadným schodiskom, kde sa nachádzali administratívne priestory s moderným sociálnym zázemím.

V čase obhliadky bol celý objekt vo veľmi zlom technickom stave: vlhké steny, zatečené stropy, poškodené, resp. demontované vykurovacie telesá, chýbajúce vodovodné armatúry a zariaďovacie predmety, poškodené dvere a pod.

### Technické riešenie

- Základy – ŽB základové pásy a pätky;
- Zvislé konštrukcie – murované z tehál;
- Stropy – ŽB s rovným podhľadom;
- Zastrešenie – drevený krov nízky sedlový;
- Krytina strechy – plechová krytina, asfaltová lepenka;
- Klampiarske konštrukcie – z pozinkovaného plechu;
- Vnútorne úpravy povrchov – VC omietky, olejový náter, keramické obklady 15\*15cm;
- Úpravy vonkajších povrchov – omietky VC hladké;
- Schody – ŽB monolitické s povrchom: betónový poter, liate terazzo;
- Dvere – plné hladké/s presklením - v oceľových zárubniach, vchodové: kov+sklo v oceľových zárubniach+oceľové mreže;
- Okná - drevené zdvojené+oceľové mreže;
- Povrchy podláh – keramické dlažby 10\*10cm, terazzo dlažby, kamenné dlažby 30\*30cm, PVC;
- Vykurovanie – pôvodne: ústredné teplovodné+kotol na tuhé palivo, v čase obhliadky nefunkčné, v naposledy využívanej časti: elektrické konvektory, v čase obhliadky nefunkčné;
- Elektroinštalácia – svetelná, motorická;
- Vnútorný vodovod – rozvod TÚV a SV;
- Vnútorná kanalizácia – odpad zo všetkých zariadení do biologického septika;
- Vnútorne hygienické zariadenia – keramické umývadlá, sprchovacie kúty, WC kombi.

### Obstavaný priestor stavby

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$0,40 \cdot (12,95 \cdot 31,64 + 3,34 \cdot 10,55 + 27,20 \cdot 12,58 + 3,40 \cdot 10,55 + 14,80 \cdot 26,40)$	485,50
<b>Spodná stavba</b>	
$(3,34 \cdot 10,55 \cdot 2,12) + (27,20 \cdot 12,58 \cdot 2,12) + (3,40 \cdot 10,55 \cdot 2,12) + (14,80 \cdot 26,40 \cdot 2,40)$	1 813,89
<b>Vrchná stavba</b>	
$(12,95 \cdot 31,64 \cdot 4,12) + (3,34 \cdot 10,55 \cdot 4,12) + (27,20 \cdot 12,58 \cdot 3,55) + (3,40 \cdot 10,55 \cdot 4,12) + (14,80 \cdot 26,40 \cdot 6,42)$	5 605,86
<b>Zastrešenie</b>	
$(12,95 \cdot 31,64 \cdot 1,28) / 2 + (3,34 \cdot 10,55 \cdot 0,63) / 2 + (27,20 \cdot 12,58 \cdot 0,63) / 2 + (3,40 \cdot 10,55 \cdot 0,63) / 2 + (14,80 \cdot 26,40 \cdot 0,25) / 2$	441,26
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>8 346,51</b>

### **STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

#### Zatriedenie stavby

JKSO:	budovy ubikácií vojenských jednotiek
KS:	1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované
Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	3,34*10,55+27,20*12,58+3,40*10,55+14,80*26,40	804	Repr.	2,26	2,26
Nadzemné	1	12,95*31,64+3,34*10,55+27,20*12,58+3,40*10,55+14,80*26,40	1213,74	Repr.	3,63	3,63
Nadzemné	2	14,80*26,40	390,72	Repr.	3,06	3,06

Priemerná zastavaná plocha:  $(804+1213,74+390,72)/3 = 802,82 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:

$$(804*2,26+1213,74*3,63+390,72*3,06)/(804+1213,74+390,72) = 3,08 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92+(24/802,82) = 0,9499$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30+(2,10/3,08) = 0,9818$$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	8,50
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	21,28
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	10,21
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	8,50
5	Krytina strechy	3,00	0,50	1,50	2,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,70	0,70	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,60	4,20	5,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,60	1,80	2,55
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,90	2,70	3,83
10	Schody	3,00	1,00	3,00	4,25
11	Dvere	4,00	0,70	2,80	3,97
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,80	4,80	6,80
14	Povrchy podláh	3,00	0,80	2,40	3,40
15	Vykurovanie	5,00	0,25	1,25	1,77
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	4,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,42
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	4,25
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	4,25
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,30	1,20	1,70
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>70,55</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 70,55 / 100 = 0,7055$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,7055 * 0,9499 * 0,9818 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 187,7246 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova na parc. č.4287/18	1967	56	14	70	80,00	20,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$187,7246 \text{ €/m}^3 * 8346,51 \text{ m}^3$	1 566 845,25
Technická hodnota	20,00 % z 1 566 845,25 €	313 369,05

### 2.3.2. Garáže/ošipáreň na pozemku parc. č.4287/19

#### Základné údaje

Samostatne stojaci nepodpivničený objekt obdĺžnikového tvaru sa nachádza v severozápadnej časti areálu. Pozostáva z 2 garáží pre nákladné vozidlá, 2 garáží pre osobné automobily a ďalších priestorov, postupne využívaných ako sklady a pre chov ošipaných. Podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) je v užívaní od roku 1967.

V čase obhliadky je z dôvodu veľmi kritického technického stavu objekt nevyužívaný – porušené mnohé konštrukcie, chýbajúce omietky, porušená strecha (zatekanie do objektu), vlhké murivo,...

#### Technické riešenie

- Základy – ŽB základové pásy;
- Zvislé konštrukcie – murované z tehál a kvádrov;
- Stropy – ŽB s rovným podhľadom;
- Zastrešenie – plochá strecha;
- Krytina strechy – lepenka;
- Klampiarske konštrukcie – z pozinkovaného plechu neúplné (atika);
- Vnútorne úpravy povrchov – vápenné omietky hladké;
- Úpravy vonkajších povrchov – omietky VC hladké;
- Dvere – oceľové v oceľových zárubniach;
- Vráta – oceľové dvojkrídlové;
- Okná - pôvodné drevené;
- Povrchy podláh – betónové;
- Elektroinštalácia – svetelná, motorická;
- Vnútorň vodovod – rozvod SV;
- Vnútorňá kanalizácia – odpad do biologického septika.



## Obstavaný priestor stavby

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
0,40*(13,65*7,25+3,35*8,90+9,20*9,50+3,10*8,90)	97,51
<b>Vrchná stavba</b>	
(13,65*7,25+3,35*8,90)*3,45+(9,20*9,50)*3,55+(3,10*8,90)*2,60	826,29
<b>Zastrešenie</b>	
(13,65*7,25+3,35*8,90+9,20*9,50+3,10*8,90)*0,175	42,66
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>966,46</b>

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

### Zatriedenie stavby

JKSO: budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné  
 KS: 1242 Garážové budovy  
 Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$   
 Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	13,65*7,25+3,35*8,90+9,20*9,50+3,10*8,90	243,77	Repr.	3,39	3,39

Priemerná zastavaná plocha:  $(243,77)/1 = 243,77 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(243,77*3,39)/(243,77) = 3,39 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $k_{ZP} = 0,92+(24/243,77) = 1,0185$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $k_{VP} = 0,30+(2,10/3,39) = 0,9195$

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	23,71
2	Zvislé konštrukcie	26,00	0,60	15,60	33,61
3	Stropy	12,00	0,60	7,20	15,52
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,50	3,00	6,47
5	Krytina strechy	2,00	0,30	0,60	1,29
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,30	0,30	0,65
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,30	1,20	2,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,30	0,90	1,94
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,30	0,60	1,29
12	Vráta	3,00	0,50	1,50	3,23

13	Okná	3,00	0,30	0,90	1,94
14	Povrchy podláh	3,00	0,50	1,50	3,23
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,30	2,10	4,53
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>46,40</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 46,40 / 100 = 0,4640$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,4640 * 1,0185 * 0,9195 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 93,4682 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáže na parc. č.4287/19	1967	56	0	56	100,00	0,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$93,4682 \text{ €/m}^3 * 966,46 \text{ m}^3$	90 333,28
Technická hodnota	0,00 % z 90 333,28 €	0,00

### 2.3.3. Garáž/telocvičňa na pozemku parc. č.4287/21

#### Základné údaje

Samostatne stojaci nepodpivničený objekt obdĺžnikového tvaru sa nachádza v severovýchodnej časti areálu. Na LV č.290 je zapísaný ako garáž, avšak naposledy slúžil ako telocvičňa – RU je stanovený pre budovu pre šport.

Na základe miestnej obhliadky a posúdenia technického stavu určujem začiatok užívania objektu na rok 1960 (zhodný so stavbami RD s 2 byt. jednotkami).

#### Technické riešenie

- Základy – ŽB základové pásy;
- Zvislé konštrukcie – murované z tehál;
- Stropy – ŽB s rovným podhľadom;
- Zastrešenie – plochá strecha;

- Krytina strechy – zvarované asfaltové pásy;
- Klampiarske konštrukcie – z pozinkovaného plechu;
- Vnútorne úpravy povrchov – obklad stien a stropov kovovými prvkami Hunter Douglas;
- Úpravy vonkajších povrchov – omietky VC hladké;
- Dvere – hladké plné - v oceľových zárubniach;
- Okná - presvetlenie sklobetónovými tvárnicami;
- Povrchy podláh – antistatická neštandardná drevená podlaha;
- Elektroinštalácia – svetelná;
- Vykurovanie – elektrické teplovzdušné.

#### Obstavaný priestor stavby

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
0,40*(10,91*10,30-1,60*2,40-1,60*1,30)	42,58
<b>Vrchná stavba</b>	
(10,30*9,31*3,85)+(3,95+2,65)*1,60*2,00	390,31
<b>Zastrešenie</b>	
10,30*9,31*0,15+(3,95*1,60*0,50)/2+(2,65*1,60*0,50)/2	17,02
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>449,91</b>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

##### Zatriedenie stavby

JKSO:

budovy telocviční

KS:

1265 Budovy na šport

Rozpočtový ukazovateľ:  $RU = 2\,349 / 30,1260 = 77,97 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie:  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

##### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(10,30*9,31)+(3,95*1,60)+(2,65*1,60)	106,45	Repr.	3,67	3,67

Priemerná zastavaná plocha:

$$(106,45)/1 = 106,45 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(106,45*3,67)/(106,45) = 3,67 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92+(24/106,45) = 1,1455$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30+(2,10/3,67) = 0,8722$$

##### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	9,26
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,82
3	Stropy	10,00	1,00	10,00	13,23

4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	11,90
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,97
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,32
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	7,94
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,17
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,90	2,70	3,57
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	0,70	3,50	4,63
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,97
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	5,29
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	6,61
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,32
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>75,60</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_V = 75,60 / 100 = 0,7560$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 77,97 \text{ €/m}^3 * 3,412 * 0,7560 * 1,1455 * 0,8722 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 179,2498 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž na parc. č.4287/21	1960	63	17	80	78,75	21,25

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$179,2498 \text{ €/m}^3 * 449,91 \text{ m}^3$	80 646,28
Technická hodnota	$21,25 \% \text{ z } 80 646,28 \text{ €}$	17 137,33

## 2.4. PRÍSLUŠENSTVO

### 2.4.1. Psinec na parc. č.4287/26

Základné údaje

Samostatne stojaci, nepodpivničený, jednoduchý murovaný objekt obdĺžnikového tvaru sa nachádza vo východnej časti areálu. Časť slúžila na prípravu jedál pre psy umiestnené v kotercoch pri stavbe (v čase obhliadky boli koterce odstránené), v časti bol pelech pre šteňatá. Podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) je objekt v užívaní od roku 1952.

#### Technické riešenie

- Základy – ŽB základové pásy;
- Zvislé konštrukcie – murované z tehál;
- Stropy – ŽB s rovným podhľadom;
- Zastrešenie – sedlová strecha;
- Krytina strechy – asfaltový šindeľ;
- Klampiarske konštrukcie – z pozinkovaného plechu;
- Vnútorne úpravy povrchov – keramický obklad 20\*15cm, VC omietky;
- Úpravy vonkajších povrchov – omietky VC hladké;
- Dvere – hladké plné - v oceľových zárubniach;
- Okná - pôvodné drevené zdvojené;
- Povrchy podláh – keramická dlažba 20\*20cm;
- Elektroinštalácia – svetelná, motorická.

#### **ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne  
 KS 1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy  
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

#### Merné jednotky

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	k <sub>ZP</sub>
1. NP	1952	5,20*3,80	19,76	18/19,76=0,911

#### **ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
<b>5</b>	<b>Krov</b>	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
<b>8</b>	<b>Klampiarske konštrukcie</b>	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240

<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
	12.5 rámové s výplňou	255
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
<b>16</b>	<b>Rozvod vody</b>	
	16.1 studenej a teplej z centrálného zdroja	55
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>5565</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy

<b>23</b>	<b>Kanalizácia</b>	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
	<b>Spolu</b>	<b>30</b>

### Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(5565 + 30 * 0,911)/30,1260$	185,63

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1952	71	9	80	88,75	11,25

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$185,63 \text{ €/m}^2 * 19,76 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	11 889,61
Technická hodnota	11,25% z 11 889,61	1 337,58

#### 2.4.2. Plot z betónových prefabrikátov

Ohodnocovaný plot je situovaný z južnej a východnej strany areálu. Má betónový základ a betónové prefabrikované stĺpy, do ktorých sú osadené prefabrikované dosky. Plot je opatrený 2 oceľovými plotovými vrátami. Zhotovený bol v roku 1952, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 75 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	285,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	570,00m <sup>2</sup>	545	18,09 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	a) plechové plné	2 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 285,00 m  
Pohľadová plocha výplne: 285,00\*2,00 = 570,00 m<sup>2</sup>  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)  
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 z betónových prefabrikátov	1952	71	4	75	94,67	5,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(285,00m * 23,24 €/m + 570,00m^2 * 18,09 €/m^2 + 2ks * 246,80 €/ks) * 3,412 * 0,95$	56 492,09
Technická hodnota	5,33 % z 56 492,09 €	3 011,03

### 2.4.3. Plot z pozinkovaného plechu

Ohodnocovaný plot je situovaný zo severnej strany areálu. Má betónový základ a oceľové stĺpiky, do ktorých je prichytený pozinkovaný profilovaný plech. Zhotovený bol v roku 1977, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 48 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
KS: 2 ex Inžinierske stavby

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	59,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	106,20m <sup>2</sup>	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 59,00 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $59,00 \cdot 1,80 = 106,20 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)  
 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 z pozinkovaného plechu	1977	46	2	48	95,83	4,17

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 106,20\text{m}^2 \cdot 20,28 \text{ €/m}^2) \cdot 3,412 \cdot 0,95$	11 425,60
Technická hodnota	4,17 % z 11 425,60 €	476,45

#### 2.4.4. Plot z ostnatého drôtu

Ohodnocovaný plot zo severozápadnej strany areálu je neštandardný – tvorí ho ostnatý drôt natiahnutý na drevených stĺpikoch, ktoré majú betónový základ. Keďže metodika nedisponuje takýmto druhom oplotenia, pre výpočet použijem najbližšie porovnateľnú položku.

Plot bol zhotovený v roku 1977, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 48 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie  
 KS: 2 ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	162,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	291,60m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 162,00 m  
 Pohľadová plocha výplne:  $162,00 \cdot 1,80 = 291,60 \text{ m}^2$   
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)  
 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 z ostnatého drôtu	1977	46	2	48	95,83	4,17

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(162,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 291,60\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,412 * 0,95$	14 880,48
Technická hodnota	4,17 % z 14 880,48 €	620,52

#### 2.4.5. Plot zo strojového pletiva

Ohodnocovaný plot je situovaný pri pravej časti prevádzkovej budovy. Má betónový základ, betónovú podmurovku a výplň zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky. Zhotovený bol v roku 1980, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 45 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	45,00m	170	5,64 €/m
<b>2.</b>	<b>Podmurovka:</b>			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	45,00m	926	30,74 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>36,38 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	81,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 45,00 m

Pohľadová plocha výplne:  $45,00 * 1,80 = 81,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)

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 zo strojového pletiva	1980	43	2	45	95,56	4,44

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,00\text{m} * 36,38 \text{ €/m} + 81,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,412 * 0,95$	8 617,29
Technická hodnota	4,44 % z 8 617,29 €	382,61

#### 2.4.6. Studňa

Ohodnocovaná vrтанá studňa sa nachádza pod prefabrikovanou garážou juhovýchodne od prevádzkovej budovy, na parc. č.4287/9. Predpokladám, že zhotovená bola v roku 1952. Podľa predložených podkladov je jej hĺbka 8,00m, priemer 250mm, opatrená elektrickým čerpadlom. Celkovú životnosť predpokladám 100 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody

KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka: 8 m  
 Priemer: 250 mm  
 Počet elektrických čerpadiel: 1  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
 Rozpočtový ukazovateľ: 60,74 €/m

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa	1952	71	29	100	71,00	29,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,74 \text{ €/m} * 8\text{m} + 327,29 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 3,412 * 0,95$	2 635,94
Technická hodnota	29,00 % z 2 635,94 €	764,42

#### 2.4.7. Prípojka vody

Objekty v areáli boli zásobované vodou z vlastnej studne. Pre účel ohodnotenia uvažujem s dĺžkou vodovodných prípojok podľa pravdepodobnej trasy medzi jednotlivými objektmi a studňou na základe odborného odhadu. Prípojky od studne boli podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) zhotovené v roku 1967, ich celkovú životnosť uvažujem 60 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie  
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za MJ:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 116,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)  
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 [%]
Prípojka vody	1967	56	4	60	93,33	6,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$116 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	22 217,98
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 22 217,98 \text{ €}$	1 481,94

### 2.4.8.Prípojka kanalizácie

Kanalizačnou prípojkou sú odvedené splaškové vody z prevádzkovej budovy, 2x RD s 2 bytovými jednotkami a zo psinca do biologického septika. Dĺžka kanalizačnej prípojky je určená odborným odhadom podľa pravdepodobnej trasy medzi objektmi a septikom. Podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) bola kanalizácia v areáli zhotovená v roku 1967, vzhľadom na materiálové vyhotovenie uvažujem s celkovou životnosťou 60 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
Položka: 2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za MJ:  $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 152,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)  
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 [%]
Prípojka kanalizácie	1967	56	4	60	93,33	6,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$152 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	17 337,86
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 17 337,86 \text{ €}$	1 156,44

#### 2.4.9. Biologický septik

Splaškové vody z prevádzkovej budovy, 2x RD s 2 bytovými jednotkami a zo psinca sú kanalizačnou prípojkou odvedené do biologického septika. Podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) bol septik vybudovaný v roku 1967. Podľa predložených podkladov je trojkomorový. Celkovú životnosť určujem 60 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.6. Septik - betónový monolitický aj montovaný (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za MJ:  $3520/30,1260 = 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $9,70 * 6,60 * 4,00 = 256,08 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412 (4Q2022)$   
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 [%]
Biologický septik	1967	56	4	60	93,33	6,67

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$256,08 \text{ m}^3 \text{ OP} * 116,84 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	96 983,94
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 96 983,94 \text{ €}$	6 468,83

#### 2.4.10. Lapač tuku

Vzhľadom ku skutočnosti, že v minulosti bola v prevádzkovej budove podávaná strava, je areál vybavený lapačom tuku. Podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) bol v užívaní od roku 1967, celkovú životnosť určujem 60 rokov.

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masnôt

Rozpočtový ukazovateľ za MJ:  $2550/30,1260 = 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
Počet merných jednotiek:  $3,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412 \text{ (4Q2022)}$   
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 [%]
Lapač tuku	1967	56	4	60	93,33	6,67

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,412 * 0,95$	823,06
Technická hodnota	$6,67 \% \text{ z } 823,06 \text{ €}$	54,90

### 2.4.11.Prípojka elektriny

V roku 1984 bola zrealizovaná nová stĺpová trafostanica s novými káblovými rozvodmi. Dĺžka prípojok je určená odborným odhadom podľa pravdepodobnej trasy medzi jednotlivými objektmi a trafostanicou. Celkovú životnosť prípojok určujem 60 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: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4\*35 mm\*mm

Rozpočtový ukazovateľ za MJ:  $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$   
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:  $9,76 \text{ €/bm}$   
Počet merných jednotiek: 188,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412 \text{ (4Q2022)}$   
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 [%]
Prípojka elektriny	1984	39	21	60	65,00	35,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$188 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	9 914,66
Technická hodnota	35,00 % z 9 914,66 €	3 470,13

### 2.4.12.Montážna rampa

Vzhľadom na špecifický charakter konštrukcie ohodnocujem montážnu rampu v zmysle použitej metodiky porovnateľnou položkou, pričom úprava položky na skutočný stav je zohľadnená v dokončenosti (konštrukcia nedosahuje vyhotovenie v takom rozsahu, ako rozpočtový ukazovateľ).

Podľa zápisu o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu (príloha č. 4 ZP) bola rampa v užívaní od roku 1987, celkovú životnosť určujem 40 rokov. V čase obhliadky bola v zlom technickom stave.

## ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Mosty  
Kód KS: 2141 Mosty a nadjazdy

## ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 33. Mosty  
Bod: 33.1. Pozemných komunikácií (JKSO 821 11)

Rozpočtový ukazovateľ za MJ:  $22600/30,1260 = 750,18 \text{ €/m}^2 \text{ PP}$   
Počet merných jednotiek:  $11,52 * 2,77 = 31,91 \text{ m}^2 \text{ PP}$   
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,412$  (4Q2022)  
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$   
Dokončenosť: 30 %

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Montážna rampa	1987	36	4	40	90,00	10,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$31,91 \text{ m}^2 \text{ PP} * 750,18 \text{ €/m}^2 \text{ PP} * 3,412 * 0,95$	77 593,42
Východisková hodnota	$31,91 \text{ m}^2 \text{ PP} * 750,18 \text{ €/m}^2 \text{ PP} * 3,412 * 0,95 * 30/100$	23 278,03
Technická hodnota	10,00 % z 23 278,03 €	2 327,80

Dokončenosť stavby:

(23 278,03 / 77 593,42) \* 100% = 30,00%

## 2.5. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: „Stavby na bývanie“</b>		
<b>Rodinné domy</b>		
RD s 2 bytovými jednotkami na parc. č.4287/22	119 945,81	25 488,48
RD s 2 bytovými jednotkami na parc. č.4287/23	127 192,85	27 028,48
<b>Spolu pre skupinu: „Stavby na bývanie“</b>	<b>247 138,66</b>	<b>52 516,96</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: „Nebytové budovy“</b>		
<b>Garáže pre osobné mot. vozidlá</b>		
Garáž na parc. č.4287/24	2 287,92	915,17
Garáž na parc. č.4287/25	2 287,92	915,17
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>		
Prevádzková budova na parc. č.4287/18	1 566 845,25	313 369,05
Garáže/ošipárenie na parc. č.4287/19	90 333,28	0,00
Garáž/telocvičňa na parc. č.4287/21	80 646,28	17 137,33
Psinec na parc. č.4287/26	11 889,61	1 337,58
<b>Ploty</b>		
Plot z betónových prefabrikátov	56 492,09	3 011,03
Plot z pozinkovaného plechu	11 425,60	476,45
Plot z ostnatého drôtu	14 880,48	620,52
Plot zo strojového pletiva	8 617,29	382,61
Studňa	2 635,94	764,42
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Prípojka vody	22 217,98	1 481,94
Prípojka kanalizácie	17 337,86	1 156,44
Biologický septik	96 983,94	6 468,83
Lapač tuku	823,06	54,90
Prípojka elektriny	9 914,66	3 470,13
Montážna rampa	23 278,03	2 327,80
<b>Spolu pre skupinu: „Nebytové budovy“</b>	<b>2 018 897,19</b>	<b>353 889,37</b>
<b>Celkom:</b>	<b>2 266 035,85</b>	<b>406 406,33</b>

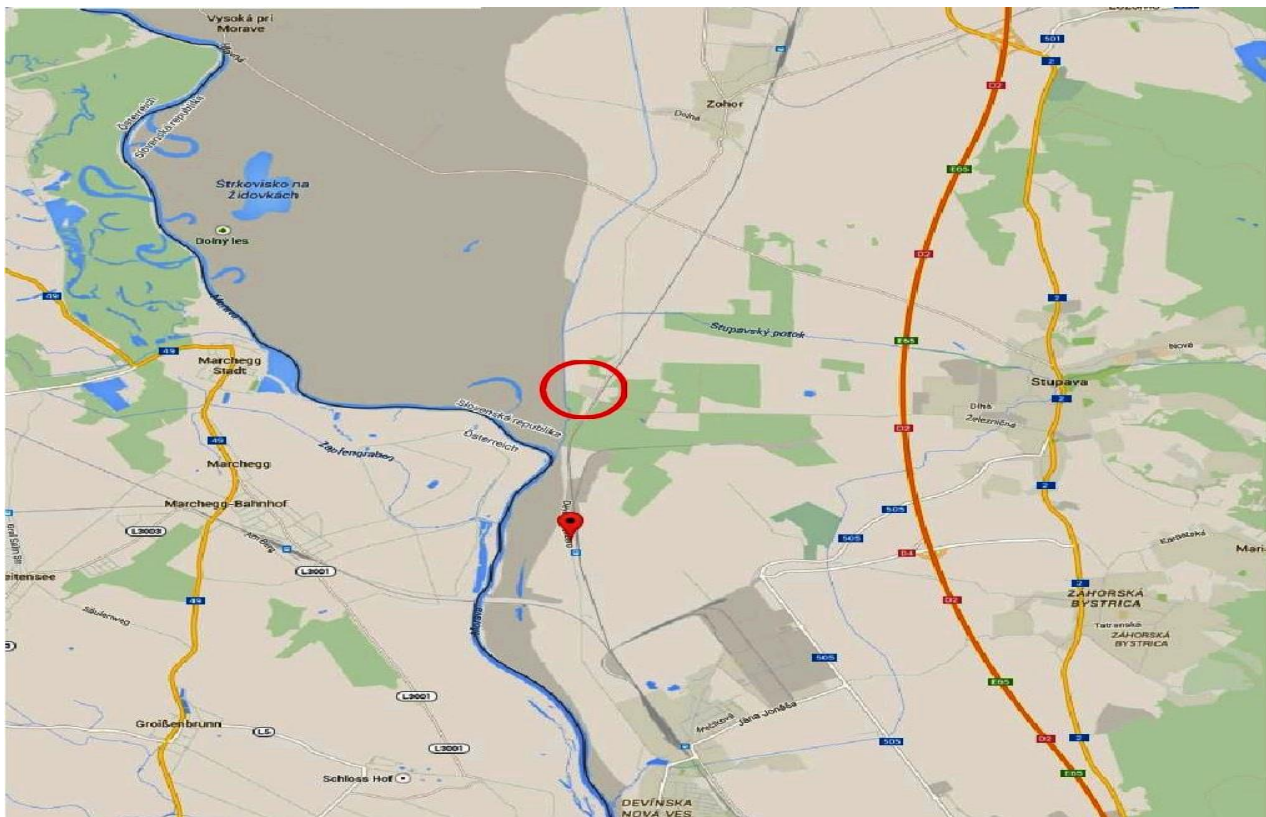
## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v lokalite medzi osadou Devínske Jazero a Zohor, v blízkosti štátnej hranice Slovensko/Rakúsko. Patria do kat. územia Stupava, okres Malacky. Zo Stupavy sú prístupné nespevnenou komunikáciou, od osady Devínske Jazero je cesta s čiastočne spevneným povrchom. V blízkosti lokality vedie z východnej strany železničná trať Bratislava – Kúty, zo západnej strany je rieka Morava. Celá oblasť patrí do záplavového územia tejto rieky.

V ohodnocovanom areáli sa nachádza niekoľko prevádzkových stavieb, ktoré sú pozostatkom po jednotkách pohraničnej stráže, vykonávajúcich ochranu štátnej

hranice. Okolie areálu tvorí záhradkárskaya osada s chatkami. Lokalita je napojená na elektrinu, voda je z vlastných zdrojov (studňa), kanalizácia do vlastného biologického septiku. Najbližšia občianska vybavenosť je v obci Stupava, ktorá je vzdialená cca 6km východne z miesta alokácie.



### **b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

Ohodnocované nehnuteľnosti v areáli sú vo veľmi zlom technickom stave (okrem 2x RD s 2 bytovými jednotkami a psinca) – vyžadujú okamžitú rozsiahlu opravu, avšak z hľadiska rentability by bolo vhodnejšie ich odstránenie. Keďže pôvodný účel, na ktorý bol areál vybudovaný stratil na aktuálnosti (ochrana štátnych hraníc), vzhľadom na jeho značnú výmeru a polohu treba uvažovať o zosúladiení s územným plánom obce Stupava a s jeho náhradným využitím.

### **c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnostiach a práva spojené s nehnuteľnosťami**

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z LV č.290, kat. úz. Stupava, k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný sú všetky nehnuteľnosti vedené na tomto LV zaťažené ťarchami:

- Z-3028/2014: Vecné bremeno podľa §22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s §96 ods. 4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, Čulenova 6, Bratislava, podľa GP č.85-5/2014 na C-KN parc. č.4287/9, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 405 na trase Rz Podvornice - Rz Malacky - 2476/14;
- Vecné bremeno spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez C-KN parc.



- č.4287/60 v prospech každodobého vlastníka C-KN parc. č.4287/57, 4287/64, 4287/65, 4287/61, 4287/62, 4287/63, podľa zmluvy č. V-4439/2018, právopl. 07.09.2018 - 2185/18;
- V-5964/2020: Záložné právo v prospech BPT LEASING, a.s., Drieňová 34, Bratislava, IČO: 31357814 na zabezpečenie pohľadávky zo zmluvy o úvere č. 5365/19 a 6021/20, právopl. 16.11.2020 - 2687/20;
  - Z-5673/2021 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 377EX 498/21 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Ing. Jozef Rácz, nar. 08.11.1963, Ádorská 1230/17, Dunajská Streda, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 2649/21;
  - Z-990/2022 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie EX 377EX 48/22 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s.r.o., Dolnozemska 7, Bratislava, IČO: 31319459, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 569/22.

Okrem toho je v časti B: Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti zapísané:

Poznámky:

- P-441/2021 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 377EX 498/21 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Ing. Jozef Rácz, nar. 08.11.1963, Ádorská 1230/17, Dunajská Streda, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 2506/21;
- P-59/2022 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 377EX 48/22 zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Porsche Inter Auto Slovakia, spol. s.r.o., Dolnozemska 7, Bratislava, IČO: 31319459, Exekútorický úrad Bratislava, súdny exekútor Mgr. Nina Banášová - 505/22;
- P-402/2022 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nehnuteľnosti predajom na dražbe, BPT LEASING, a.s., Bratislava - 3345/22.

### **3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

#### Všeobecne pre všetky nehnuteľnosti

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v lokalite medzi osadou Devínske Jazero a Zohor, v blízkosti štátnej hranice Slovensko/Rakúsko. Patria do kat. územia Stupava v okrese Malacky. Keďže prístup do lokality je po nespevnenej, resp. neudržiavanej komunikácii, na realitnom trhu možno evidovať znížený dopyt po nehnuteľnostiach.

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne dosiahnuteľnou na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, som pre zrealizáciu stanovila príslušný koeficient polohovej diferenciácie (koeficient predajnosti): 0,60 (stavby na bývanie) a 0,45 (nebytové stavby), ktorý zohľadňuje najmä polohu a typ nehnuteľnosti, konštrukčno-materiálové vyhotovenie, technický stav a dopyt v danej lokalite.

#### Všeobecne pre pozemky

Predmetom ohodnotenia sú pozemky nachádzajúce sa mimo zastavaného územia obce Stupava, v bývalom vojenskom areáli Devínske Jazero, ktorý slúžil pre potreby pohraničnej stráže. Prístup k pozemkom je buď zo Stupavy po nespevnenej

komunikácii popod železničný prejazd alebo z Devínskej Novej Vsi čiastočne spevnenou komunikáciou s obmedzenými šírkovými parametrami. Pozemky sú napojené na elektrinu, majú vlastný zdroj vody (studňa) a odkanalizovanie do vlastného biologického septika.

Pozemky sú evidované na LV č.290 ako zastavané plochy a nádvoría – zastavané sú stavbami (prevádzková budova na parc. č. 4287/18, garáže/ošipárení na parc. č. 4287/19, montážna rampa na parc. č. 4287/20, garáž/telocvičňa na parc. č. 4287/21, 2x RD s dvomi bytovými jednotkami na parc. č. 4287/22 a 4287/23, 2x garáž na parc. č. 4287/24 a 4287/25, psinec na parc. č. 4287/26), na pozemku parc. číslo 4267/9 je dvor a na parc.č.4287/60 príjazdová komunikácia a ostatné plochy - na pozemku parc. č.4287/59 je skladová plocha.

Vzhľadom na zrealnenie hodnoty stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku v danej lokalite 19,92€/m<sup>2</sup>, čo predstavuje 30% z východiskovej hodnoty obce, z ktorej vyplýva zvýšený záujem (Bratislava, VH/mj = 66,39€/m<sup>2</sup>).

### **3.1.1. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: „Stavby na bývanie“**

#### **3.1.1.1.Rodinné domy**

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danej lokalite je v porovnaní s ponukou nižší (IV). Objekty sú v lokalite vzdialenej od súvislej zástavby obce Stupava viac ako 500 m (V) a vyžadujú rozsiahlu opravu/rekonštrukciu (IV). V dosahu je záhradkárská osada so stavbami na rekreáciu a oddych (I). Príslušenstvo stavieb je bez dopadu na ich cenu (III). Stavby sú samostatne stojacimi rodinnými domami, avšak v uzatvorenom areáli, bez vlastného prístupu (IV). Ponuka pracovných možností v dosahu dopravy je dostatočná (II). Hustota obyvateľstva v lokalite je malá (I). Orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (III), terén je rovinný (I). Stavby sú napojené na elektrinu, zásobované vodou zo studne, odkanalizované do vlastnej žumpy/septiku (IV). Doprava v bezprostrednom okolí nie je žiadna (V). Občiansku vybavenosť obce Stupava tvorí obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby (III). Lokalita sa nachádza pri hranici Chránenej krajinskej oblasti Záhorie (I), kvalita životného prostredia je bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov a bez nadmernej hlučnosti (I). Možnosti zmeny v zástavbe nepredpokladám (III), možnosť rozšírenia súčasnej zástavby nie je žiadna (V). Stavby sú bez výnosu (V). Vzhľadom na technický stav a vyššie uvedené faktory považujem nehnuteľnosti za veľmi problematické (V).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy

<b>Trieda</b>	<b>Výpočet</b>	<b>Hodnota</b>
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,330	13	4,29
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,060	30	1,80
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,330	8	2,64
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre rekreáciu (záhradkárska osada)	I.	1,800	7	12,60
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom	I.	1,800	10	18,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy	II.	1,200	9	10,80
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,800	6	10,80
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý	I.	1,800	6	10,80
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,330	7	2,31
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,060	7	0,42
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,600	10	6,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	chránená krajinná oblasť	I.	1,800	8	14,40
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				

	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,060	20	1,20
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>124,32</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 124,32 / 180$	0,691
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD}$ $= 52 516,96 \text{ €} * 0,691$	<b>36 289,22 €</b>

#### 3.1.1.2. Pozemky pod RD

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4287/22	zastavané plochy a nádvoria	160	160,00	1/1	160,00
4287/23	zastavané plochy a nádvoria	152	152,00	1/1	152,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>312,00</b>

Obec:

Stupava

Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 30,00\%$  z  $66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>k<sub>s</sub></b> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
	<i>Poľnohospodárska oblasť v dosahu Hlavného mesta SR Bratislavy</i>	
<b>k<sub>v</sub></b> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
	<i>Rodinné domy - s nižším štandardom vybavenia, bez využitia</i>	
<b>k<sub>D</sub></b> koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
	<i>Pozemky v odľahlej lokalite bez možnosti využitia MHD, cesta do mesta (Bratislavy) viac ako 30min.</i>	
<b>k<sub>F</sub></b> koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
	<i>Územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu</i>	
<b>k<sub>t</sub></b> koeficient technickej	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00

infraštruktúry pozemku		
	<i>Napojenie na verejný rozvod elektriny, vlastný zdroj vody (studňa), kanalizácia do žumpy</i>	
<b>k<sub>Z</sub></b> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Zohľadnené vo VH/m.j.</i>	
<b>k<sub>R</sub></b> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75
	<i>Pozemky zastavané RD v uzatvorenom areáli - žiadna možnosť ďalšej zástavby či iného využitia, bez priameho prístupu z príľahlej komunikácie</i>	

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,95 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,75$	0,5643
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ $= 19,92 \text{ €/m}^2 * 0,5643$	11,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ}$ $= 312,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2$	<b>3 506,88 €</b>

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4287/22	$160,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 798,40
parcela č. 4287/23	$152,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 708,48
<b>Spolu</b>		<b>3 506,88</b>

### 3.1.2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: „Nebytové budovy“

#### 3.1.2.1. Nebytové budovy

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danej lokalite je v porovnaní s ponukou výrazne nižší (V). Objekty sú v lokalite vzdialenej od súvislej zástavby obce Stupava viac ako 500 m (V) a vyžadujú okamžitú rozsiahlu opravu/rekonštrukciu (V). V dosahu je záhradkárská osada so stavbami na rekreáciu a oddych (I). Príslušenstvo stavieb je nevhodné, znižuje ich cenu (IV). Stavby sú samostatne stojacimi objektami, s dvorom a parkoviskom, v uzatvorenom areáli (I). Ponuka pracovných možností v dosahu dopravy je dostatočná (II). Hustota obyvateľstva v lokalite je malá (I). Orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (III), terén je rovinatý (I). Stavby sú napojené na elektrinu, zásobované vodou zo studne, odkanalizované do vlastnej žumpy/septiku (IV). Doprava v bezprostrednom okolí nie je žiadna (V). Občiansku vybavenosť obce Stupava tvorí obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby (III). Lokalita sa nachádza pri hranici Chránenej krajinej oblasti Záhorie (I), kvalita životného prostredia je bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov a bez nadmernej hlučnosti (I). Možnosti zmeny v zástavbe nepredpokladám (III), rezerva plochy pre ďalšiu

výstavbu je trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby (III). Stavby sú bez výnosu (V). Vzhľadom na technický stav a vyššie uvedené faktory považujem nehnuteľnosti za veľmi problematické (V).

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 <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,045	13	0,59
<b>2</b>	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m	V.	0,045	30	1,35
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>				
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,045	8	0,36
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>				
	objekty pre rekreáciu (záhradkárska osada)	I.	1,350	7	9,45
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo	IV.	0,248	6	1,49
<b>6</b>	<b>Typ nehnuteľnosti</b>				
	veľmi priaznivý - objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,350	10	13,50
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy	II.	0,900	9	8,10
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>				
	malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
<b>9</b>	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
<b>10</b>	<b>Konfigurácia terénu</b>				
	rovinatý	I.	1,350	6	8,10
<b>11</b>	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>				
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,248	7	1,74
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>				
	žiadna, alebo vo vzdialenosti nad 2 km	V.	0,045	7	0,32
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>				

	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	chránená krajinná oblasť	I.	1,350	8	10,80
<b>15</b>	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
<b>16</b>	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>				
	bez zmeny	III.	0,450	8	3,60
<b>17</b>	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby	III.	0,450	7	3,15
<b>18</b>	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
<b>19</b>	<b>Názor znalca</b>				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,045	20	0,90
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>90,61</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 90,61 / 180$	0,503
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD}$ $= 353\,889,37 \text{ €} * 0,503$	<b>178 006,35 €</b>

### 3.1.2.2. Pozemky – vojenský areál

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4287/9	zastavané plochy a nádvoria	14260	14260,00	1/1	14260,00
4287/18	zastavané plochy a nádvoria	1172	1172,00	1/1	1172,00
4287/19	zastavané plochy a nádvoria	191	191,00	1/1	191,00
4287/20	zastavané plochy a nádvoria	32	32,00	1/1	32,00
4287/21	zastavané plochy a nádvoria	109	109,00	1/1	109,00
4287/24	zastavané plochy a nádvoria	20	20,00	1/1	20,00
4287/25	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
4287/26	zastavané plochy a nádvoria	83	83,00	1/1	83,00
4287/59	ostatná plocha	115	115,00	1/1	115,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>16 000,00</b>

Obec:

Stupava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>ks</b> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000	1,10

	obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	
	<i>Poľnohospodárska oblasť v dosahu Hlavného mesta SR Bratislavy</i>	
<b>k<sub>V</sub></b> koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
	<i>Nebytové budovy, sklady - bez využitia</i>	
<b>k<sub>D</sub></b> koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
	<i>Pozemky v odľahlej lokalite bez možnosti využitia MHD, cesta do mesta (Bratislavy) viac ako 30min.</i>	
<b>k<sub>F</sub></b> koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
	<i>Územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu</i>	
<b>k<sub>I</sub></b> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
	<i>Napojenie na verejný rozvod elektriny, vlastný zdroj vody (studňa), kanalizácia do žumpy</i>	
<b>k<sub>Z</sub></b> koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Zohľadnené vo VH/m.j.</i>	
<b>k<sub>R</sub></b> koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,75
	<i>Pozemky zastavané množstvom stavieb v zlom technickom stave, nutná oprava/odstránenie</i>	

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,95 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,75$	0,5643
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ $= 19,92 \text{ €/m}^2 * 0,5643$	11,24 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ}$ $= 16\ 000,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2$	<b>179 840,00 €</b>

## vyhodnotenie po parcelách

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4287/9	$14\ 260,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	160 282,40
parcela č. 4287/18	$1\ 172,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	13 173,28
parcela č. 4287/19	$191,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	2 146,84
parcela č. 4287/20	$32,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	359,68
parcela č. 4287/21	$109,00 \text{ m}^2 * 11,24 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	1 225,16



parcela č. 4287/24	20,00 m <sup>2</sup> * 11,24 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1	224,80
parcela č. 4287/25	18,00 m <sup>2</sup> * 11,24 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1	202,32
parcela č. 4287/26	83,00 m <sup>2</sup> * 11,24 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1	932,92
parcela č. 4287/59	115,00 m <sup>2</sup> * 11,24 €/m <sup>2</sup> * 1 / 1	1 292,60
<b>Spolu</b>		<b>179 840,00</b>

### 3.1.2.3.Pozemok - prístupová cesta

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4287/60	zastavané plochy a nádvoria	1097	1097,00	1/1	1097,00

Obec:

Stupava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>k<sub>s</sub></b> koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
	<i>Poľnohospodárska oblasť v dosahu Hlavného mesta SR Bratislavy</i>	
<b>k<sub>v</sub></b> koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
	<i>Prístupová komunikácia</i>	
<b>k<sub>D</sub></b> koeficient dopravných vzťahov	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
	<i>Pozemok v odľahlej lokalite bez možnosti využitia MHD, cesta do mesta viac ako 30min.</i>	
<b>k<sub>F</sub></b> koeficient funkčného využitia územia	5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,90
	<i>Územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu</i>	
<b>k<sub>I</sub></b> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
	<i>Lokalita s možnosťou napojenia na verejný rozvod elektriny, vlastný zdroj vody (studňa), kanalizácia do žumpy</i>	
<b>k<sub>Z</sub></b> koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>Zohľadnené vo VH/m.j.</i>	

<b>k<sub>R</sub></b> koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,80
	<i>Pozemok zaťažujú vecným bremenom (právo prechodu, prejazdu)</i>	

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 0,90 * 0,80 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,80$	0,5702
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD}$ $= 19,92 \text{ €/m}^2 * 0,5702$	11,36 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ}$ $= 1\,097,00 \text{ m}^2 * 11,36 \text{ €/m}^2$	<b>12 461,92 €</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY

Otázky znalkyni neboli položené.

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností – stavieb bez súpisného čísla s príslušenstvom, a to: prevádzkovej budovy na parc. č.4287/18, garáže na parc. č.4287/19, montážnej haly na parc. č.4287/20, garáže na parc. č.4287/21, 2 bytových jednotiek na parc. č.4287/22, 2 bytových jednotiek na parc. č.4287/23, garáže na parc. č.4287/24, garáže na parc. č.4287/25 a psinca na parc. č.4287/26 (v 1/1, vrátane zastavaných pozemkov) a pozemkov parc. č.4287/9, 4287/59 a 4287/60 (v 1/1) – vedené na LV č.290, zapísané pre obec Stupava, kat. úz. Stupava, okr. Malacky pre účel realizácie záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

### 2. ODPOVEDE

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č.3 vyhlášky č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.02.2023, ktorú by mala 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.

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá **metóda polohovej diferenciácie**.

#### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: „Stavby na bývanie“</b>	
<b>Rodinné domy</b>	
RD s 2 bytovými jednotkami na parc. č.4287/22	17 612,54
RD s 2 bytovými jednotkami na parc. č.4287/23	18 676,68
<b>Spolu stavby</b>	<b>36 289,22</b>

<b>Pozemky</b>	
Pozemky pod RD - parc. č. 4287/22 (160 m <sup>2</sup> )	1 798,40
Pozemky pod RD - parc. č. 4287/23 (152 m <sup>2</sup> )	1 708,48
<b>Spolu pozemky (312,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>3 506,88</b>
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: „Stavby na bývanie“</b>	<b>39 796,10</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: „Nebytové budovy“</b>	
<b>Garáže pre osobné mot. vozidlá</b>	
Garáž na parc. č.4287/24	460,33
Garáž na parc. č.4287/25	460,33
<b>Bytové a nebytové budovy (haly)</b>	
Prevádzková budova na parc. č.4287/18	157 624,63
Garáže/ošipáreň na parc. č.4287/19	0,00
Garáž/telocvičňa na parc. č.4287/21	8 620,08
Psinec na parc. č.4287/26	672,80
<b>Ploty</b>	
Plot z betónových prefabrikátov	1 514,55
Plot z pozinkovaného plechu	239,65
Plot z ostnatého drôtu	312,12
Plot zo strojového pletiva	192,45
Studňa	384,50
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Prípojka vody	745,42
Prípojka kanalizácie	581,69
Biologický septik	3 253,82
Lapač tuku	27,61
Prípojka elektriny	1 745,48
Montážna rampa	1 170,88
<b>Spolu stavby</b>	<b>178 006,35</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/9 (14 260 m <sup>2</sup> )	160 282,40
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/18 (1 172 m <sup>2</sup> )	13 173,28
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/19 (191 m <sup>2</sup> )	2 146,84
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/20 (32 m <sup>2</sup> )	359,68
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/21 (109 m <sup>2</sup> )	1 225,16
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/24 (20 m <sup>2</sup> )	224,80
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/25 (18 m <sup>2</sup> )	202,32
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/26 (83 m <sup>2</sup> )	932,92
Pozemky - vojenský areál - parc. č. 4287/59 (115 m <sup>2</sup> )	1 292,60
Pozemok - prístupová cesta - parc. č. 4287/60 (1 097 m <sup>2</sup> )	12 461,92
<b>Spolu pozemky (17 097,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>192 301,92</b>
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: „Nebytové budovy“</b>	<b>370 308,27</b>

## b) Súčet všeobecných hodnôt

Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny ku dňu 14.02.2023	410 104,37
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>410 000,00</b>

Slovom: Štyristodesaťtisíc Eur

Vo Svätom Jure, 21.02.2023

Ing. Jarmila Lešová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie ZnP z 20.01.2023,  
sp.zn.:DDHC001/2023; (2A4)
- Výpis z KN – výpis z LV č.290 z 18.02.2023; (5A4)
- Kópia katastrálnej mapy z 18.02.2023; (1A4)
- Zápis o fyzickom odovzdaní a prevzatí areálu z 24.05.1991; (4A4)
- Projektová dokumentácia (pôdorys+zvislý rez):
  - ✓ prevádzková budova na parc. č.4287/18; (1A4)
  - ✓ RD s 2 bytovými jednotkami na parc. č.4287/22 a 4287/23; (1A4)
  - ✓ garáže/ošipáreň na parc. č.4287/19; (1A4)
  - ✓ psinec na parc. č. 4287/26 a garáž/telocvičňa na parc. č.4287/21; (1A4)
- Fotodokumentácia. (5A4)

Spolu príloh: (21A4)

## **V. ZNALECKÁ DOLOŽKA**

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 – stavebníctvo, odvetví 37 09 00 - odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914006.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 8/2023.

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