

Znalec : Ing. Štefan Motúz
 Nové Zámky, Tatranská ul.č. 140/a
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby,
 odhad hodnoty nehnuteľností
 evidenčné číslo znalca 915891
tel. 035/6418 522, mobil 0903 846 792

Zadávatel' : U9, a.s., Bratislava, Zelinárska č. 6

Číslo spisu/objednávky : písomná objednávka zo dňa 10.10.2024
 evidovaná znalcom pod č. 103/2024

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo : 103/2024

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti nachádzajúcej sa
v Radvani nad Dunajom, rodinný dom s.č. 313 s príslušenstvom a pozemkom,
zapísanej na LV č. 1706 pre účel dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : posudok obsahuje 55 strán včítane obálky,
z toho 21 strán príloh

Počet vyhotovení : 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia a predmet znaleckého skúmania : stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v Radvani nad Dunajom, rodinný dom s.č. 313 s príslušenstvom a pozemkom, zapísanej na LV č. 1706

2. Účel znaleckého posudku : dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 4.11.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 4.11.2024

5. Podklady pre vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom

- písomná objednávka zo dňa 10.10.2024
- rozhodnutie o prípustnosti stavby rekreačnej chaty vydané ONV v Komárne dňa 24.6.1970 pod č. ÚPA 3044/1970-Sp, bez vyznačenia právoplatnosti
- kolaudačné rozhodnutie vydané Okresným úradom v Komárne dňa 19.10.1978 pod č. 3044/1970-Sp, ktorým sa povoľuje užívanie rekreačnej chaty, právoplatné dňom 21.12.1978
- stavebné povolenie vydané obcou Radvaň nad Dunajom č. 66-St/137/2010- Sza-6 zo dňa 25.8.2010, ktorým sa povoľuje Prestavba rekreačnej chaty s prístavbou, nadstavbou a zastrešením, bez vyznačenia právoplatnosti
- rozhodnutie obce Radvaň nad Dunajom č. 142-St/243/2010- ASza-2 zo dňa 12.11.2010, ktorým sa povoľuje zmena účelu užívania stavby rekreačnej chaty na rodinný dom bez nadstavby a prístavby, bez vyznačenia právoplatnosti

b) podklady získané znalcom

- výpis z listu vlastníctva č. 1706 vytvorený cez katastrálny portál, údaje platné ku dňu 10.10.2024
- informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- údaje o infraštruktúre obce Radvaň nad Dunajom
- fotodokumentácia
- aktuálna ponuka realitných kancelárií

c) podklady dodané vlastníkom

Na žiadosť znalca o predloženie dokumentácie k realizovanej zmene účelu užívania stavby, prístavby a nadstavby vlastník uviedol, že túto dokumentáciu v súčasnosti nemá, lebo ju poskytol inému znalcovi

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- 6.1. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z., vyhlášky č. 107/2016 Z.z., vyhlášky 213/2017 Z.z., vyhlášky č. 160/2023 Z.z.
- 6.2. Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z. z., zákona č. 522/2007 Z. z., zákona č. 520/2008 Z. z., zákona č. 136/2010 Z. z., 390/2015 Z.z., 91/2016 Z.z., 125/2016 Z.z. , 65/2018 Z.z. (od 1.1.2019 177/2018 Z.z.)
- 6.3. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/201/ 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.
- 6.4. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov č. 218/2018 Z.z.
- 6.5. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 6.6. Zákon č. 220/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v platnom znení
- 6.7. Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- 6.8. Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení č. 212/2018

- 6.9. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon) v znení č. 263/2018 Z.z.
- 6.10. Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- 6.11. Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- 6.12. STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- 6.13. Ohodnocovanie nehnuteľností vydané Mlpres v r. 2012, autor Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD., ISBN 978-80-971021-2-4
- 6.14. Koeficienty vývoja cien stavebných prác za 3.Q.2024

7. Definície dôležitých pojmov

7.1. Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Objektivizáciou je znalecké stanovenie všeobecnej hodnoty majetku zohľadňujúce technický stav, vplyv trhu, ekonomické vplyvy a iné špecifické faktory.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

7.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda polohovej diferenciacie
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda porovnávania

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHS = TH * KPD \quad [€],$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
KPD - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}HS = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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).

Všeobecná hodnota pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávaní
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávaní

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

$$V\dot{S}HPOZ = M \cdot V\dot{S}HMJ \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 VŠHMJ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch 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).

7.3. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2024.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \quad [€],$$

kde: VH - východisková hodnota,

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

KCU - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 3. štvrťroka 2024,
KV - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
KZP - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
KVP - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
kK - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
KM - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

TH = VH - HO alebo: TH = VH(TS/100) [€]

kde: TH - technická hodnota stavby [€],
VH - východisková hodnota stavby [€],
HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS - technický stav stavby [%].

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

TS = 100 - O

kde O - opotrebenie stavby [%]

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a/ Použité metódy výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

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

a1/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu a príslušenstva je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2024.

a2/ Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov :

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b/ Vlastnícke a evidenčné údaje

List vlastníctva číslo : 1706

List vlastníctva vydaný : vytvorený katastrálnym portálom, údaje platné ku dňu 10.10.2024

Okres : Komárno

Obec : Radvaň nad Dunajom

Miesto : Radvaň nad Dunajom č.313

Katastrálne územie : Radvaň nad Dunajom

Majetková podstata : pozemok, parc.č. 450/21, 450/100, 450/106

rodinný dom s.č. 313

Meno vlastníka : Tibor Deminger

v celosti

Adresa vlastníka :

- Ďarchy : Záložné právo V-1610/2011 z 28.6.2011 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, úver č.: 0213254450 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemky registra C-KN parcelné číslo 450/21, 450/100, 450/106 na stavbu rodinný dom so súpisným číslom 313 na pozemku parcely registra C KN s parcelným číslom 450/106.
- Iné údaje : Poznomenáva sa, že prebieha Dovolacie konanie vo veci rozsudku Okresného súdu Komárno sp. zn. 13Csp/314/2017 proti rozsudku Krajského súdu v Nitre v právnej veci pod sp. zn. 7CoCsp/17/2022-1217, na pozemky registra C KN parc. 450/21, 450/100, 450/106 a na stavbu rodinný dom so súp. č. 313 na pozemku registra C KN parc. č. 450/106 na podiel 1/1, P-677/2023
P-57/2024
P-659/2024
- Poznámka : Poznomenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.0292/026239/2024 zo dňa 21.2.2024 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa a.s.Bratislava IČO:00151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe na pozemok registra C KN parcela č. 450/21, 450/100, 450/106 a na rodinný dom so súp. č. 313 na pozemku registra C KN parcela č. 450/106 v celosti.P-190/2024

c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 4.11.2024, za účasti vlastníka
Zameranie nehnuteľností vykonané dňa : 4.11.2024
Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa : 4.11.2024

d/ Porovnanie súladu projektovej a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom : K hodnoteným objektom nebola predložená technická dokumentácia. Skutočný stav bol zistený obhliadkou a zameraním znalcom, nákres podlaží a prehľadná situácia tvorí prílohu znaleckého posudku.

e/ Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom : Pozemok a rodinný dom sú vedené v KN na LV č. 1706. Dom je zakreslený v katastrálnej mape bez neukončenej prístavby. Dom pôvodne postavený ako rekreačná chata, v r. 2010 bola povolená prestavba chaty na rodinný dom s prístavbou. Zmena účelu užívania bola povolená rozhodnutím obce Radvaň nad Dunajom v r. 2010 s tým, že zmena stavby ako nadstavba, prístavba nebude uskutočnená. Vlastník realizoval prístavbu stavby, teda sa jedná o časť rodinného domu, ktorá nebola povolená k užívaniu. Prístavba k rodinnému domu nie je zakreslená v katastrálnej mape.
V KN nie sú vedené drobné stavby Dielňa, Altánok, Dreváreň.

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

- rodinný dom s.č. 313, parc.č. 450/105 (prístavba na parc.č. 450/21 a 450/100)
- dielňa, parc.č. 450/21, 450/100
- altánok, parc.č. 450/100
- dreváreň, parc.č. 450/100
- oplotenie, parc.č. 450/21, 450/100
- studňa, parc.č. 450/106
- vonkajšie úpravy, parc.č. 450/21, 450/100
- pozemok, parc.č. 450/21, 450/100, 450/106

g/ Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : -

h/ Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka) : obytné územie pre bývanie v rodinných domoch. Územný plán obce Radvaň nad Dunajom.
<https://www.uzemneplany.sk/upn/radvan-nad-dunajom/uzemny-plan-obce/zmeny-a-doplunky-c-1-2013/vykres/komplexny-vykres-priestoroveho-usporiadania-a-funkcneho-vyuzivania-uzemia-m-1-10000>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom v Radvani nad Dunajom, s.č. 313, parc.č. 450/106

POPIS STAVBY

Samostatne stojaci objekt s čiastočným podpivničením, a dvoma nadzemnými podlažiami, pozostáva z pôvodnej časti z r. 1978, prístavby 1.NP z r. 2010.

V dome sa nachádza :

pôvodná časť

PP - pivnica

1.NP - 1 izba, kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC, komora, schody

2.NP - 2 izby, šatník, chodba, 2 terasy

prístavba

1.NP - zavesenie, zavesenie

Dom nemá prevádzkové plochy, nemá viac ako 3 byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Jedná sa o rodinný dom s 1 bytovou jednotkou.

Rodinný dom podľa Zák. č. 50/1976 Zb. je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie.

Objekt založený na základových pásoch s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka výšky do 0,50m z kamenných kociek, resp. betónových tvárnic. Strecha plochá jednoplášťová s tepelnou izoláciou. Krytina živičná. Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu z ľahby a zvody, čiastočne oplechovanie parapetov v zádverí a kuchyni plechom hliníkovým. Vonkajšie omietky brizolitové, prístavba bez omietok. Dom je napojený na rozvod elektrickej energie káblovou prípojkou od merania na uličnom oplotení. Odvedenie odpadových vôd do domovej čističky. Studená voda zo studne v podzemnom podlaží s domácou vodárnou, filtračným zariadením.

Podzemné podlažie - vstup z vnútra objektu cez komoru do drevených schodoch bez podstupnic. Zapustené do terénu nad 2m so zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti.

Murivo z monolitického betónu, stropy železobetónové s rovným podhľadom, vnútorné omietky brizolitové. Podlaha z cementového poteru. V podlaží je vrtaná studňa, inštalovaný elektrický kotol ÚK Protherm a elektrický zásobníkový ohrievač vody.

Zavedená svetelná aj motorická elektroinštalácia, rozvod studenej a teplej vody.

Nadzemné podlažie - murivo z pórobetónových tvárnic hr. do 30cm, časť stien obložená sádrokartónovými doskami s tepelnou izoláciou, stropy železobetónové s rovným sádrokartónovým podhľadom, vnútorné omietky hladké, v kúpeľni bez úpravy povrchov stien a stropu. Podlahy obytných miestností z veľkoplošných laminátových parkiet, ostatných z keramickej dlažby, schody na železobetónovej doske s povrchom z kobercoviny. Okná plastové s izolačným dvojsklom, vnútornými kovovými žalúziami, dvere dýhované s obkladom zárubní. Zavedená svetelná elektroinštalácia s automatickým istením, bleskozvod. Rozvod studenej a teplej vody, Vykurovanie lokálne elektrickým konvektorom inštalovaným v kúpeľni. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva š. 4,90m s podávacím pultom š. 1,90, z kameninovým drezom, výtoková batéria páková, elektrický šporák Miele s indukčnou varnou doskou, umývačka riadu Miele, zabudovaná chladnička s mrazničkou, odsávač pár, keramický obklad. V kúpeľni je voľne stojaca ocelová smaltovaná vaňa, umývadlo, 1 x výtoková batéria páková so sprchou, 1x páková. Vo WC je splachovacia záchodová misa s nádržkou v stene, umývadlo s výtokom studenej vody, keramický obklad stien. V izbe je murovaný krb s výhrevnou vložkou.

2. nadzemné podlažie - murivo z pórobetónových tvárnic hr. do 30cm, stropy drevené trámčekové s rovným podhľadom, vnútorné omietky hladké na čiastočne obložených stenách sádrokartónovými doskami. Podlahy obytných miestností z veľkoplošných laminátových parkiet, ostatných detto. Okná v izbách plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami, z južnej strany okná pôvodné dvojité. Dvere dýhované s obkladom zárubní Zavedená svetelná elektroinštalácia. Vykurovanie lokálne elektrickými konvektormi. V šatníku je vstavaná skriňa RollDor.

Objekt ku dňu hodnotenia v štádiu neukončenej modernizácie. V prístavbe nie sú ukončené vonkajšie omietky. V kúpeľni nie sú vyhotovené úpravy povrchov stien, osadená len voľne stojaca vaňa.

Ďalej bolo obhliadkou zistené, že okolo okien sú poškodené vonkajšie omietky vplyvom osadzovania nových plastových okien.

Gro domu, pôvodná časť, užívaná od r. 1978, vek 46 rokov. Životnosť na základe technického stavu prvkov dlhodobej životnosti odhadujem 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1978	1,2* (2,65m*4,66m)	14,82	120/14,82=8,097
1. NP	1978	(3,62m+4,30m)*9,65m- 4,30m*1,58m-1,14m*2,29m	67,02	
1. NP	2010	1,48m*5,34m+ (1,14m+1,48m)*2, 29m+1/2*(3,64m- 2,29m)+1/3*(3,10m-1,14m- 1,58m)*(3,64m- 1,24)+0,37m*1,54m	15,45	
Spolu 1. NP			82,47	120/82,47=1,455
2. NP	1978	8,37m*5,72m+6,42m*3,93m	73,11	120/73,11=1,641

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	100	185,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	100	50,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	4295		4295,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	400		400,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
3	Podmurovka			
	3.4.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	165	100	165,0
4	Murivo			
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520	100	520,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové pístou hladené	400	95	380,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335	100	335,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180	90	162,0
12	Klamiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlabu a zvody, záveterné lišty	55	100	55,0
13	Klamiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	50	12,5
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	80	208
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.6 cementový poter	180	100	180,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0

30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5790		5687,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (1 ks)	35	100	35,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	100	200,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	100	150,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	100	125,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4.9 bm)	270	100	269,5
37	Vnútorné vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	100	30,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	100	10,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	100	35,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	100	40,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
40	Vnútorné obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	1580		1580,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735	100	735,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0

13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	90	234
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	150	100	150,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
	Spolu	4100		4074,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

35	Zdroj vykurovania			
	35.2.a lokálne - elektrické konvektory (2 ks)	70	100	70,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	100	35,0
	Spolu	105		105,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. PP	$(4295 + 400 * 8,097) / 30,1260$	$(4295 + 400 * 8,097) / 30,1260$	250,08	250,08
1. NP	$(5790 + 1580 * 1,455) / 30,1260$	$(5687,5 + 1580 * 1,455) / 30,1260$	268,50	265,10
2. NP	$(4100 + 105 * 1,641) / 30,1260$	$(4074 + 105 * 1,641) / 30,1260$	141,81	140,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1978	46	54	100	46,00	54,00
1. NP	1978	46	54	100	46,00	54,00
1. NP - prístavba	2010	14	54	68	20,59	79,41
2. NP	1978	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1978		
Východisková hodnota	250,08 Eur/m ² *14,82 m ² *3,815*0,95	13 432,14
Technická hodnota	54,00% z 13 432,14	7 253,36
1. NP z roku 1978		
Východisková hodnota	268,50 Eur/m ² *67,02 m ² *3,815*0,95	65 217,91
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	265,10 Eur/m ² *67,02 m ² *3,815*0,95	64 392,06
Technická hodnota	54,00% z 64 392,06	34 771,71
1. NP - prístavba z roku 2010		
Východisková hodnota	268,50 Eur/m ² *15,45 m ² *3,815*0,95	15 034,57
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	265,10 Eur/m ² *15,45 m ² *3,815*0,95	14 844,19
Technická hodnota	79,41% z 14 844,19	11 787,77
2. NP z roku 1978		
Východisková hodnota	141,81 Eur/m ² *73,11 m ² *3,815*0,95	37 575,24
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	140,95 Eur/m ² *73,11 m ² *3,815*0,95	37 347,37
Technická hodnota	54,00% z 37 347,37	20 167,58

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	13 432,14	13 432,14	7 253,36
1. nadzemné podlažie	80 252,48	79 236,25	46 559,48
2. nadzemné podlažie	37 575,24	37 347,37	20 167,58
Spolu	131 259,86	130 015,76	73 980,42

Dokončenosť stavby: (130 015,76Eur / 131 259,86Eur) * 100 % = 99,05%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Dielňa, parc.č. 450/21, 450/100

POPIS STAVBY

Prizemný, nepodpivničený objekt, ku ktorému je pristavený altánok. Založený na základových pásoch, obvodový plášť vymurovaný do výšky cca 0,75cm, ostatná časť z drevených stojok jednostranne opláštených drevotriekovými doskami, od suseda múr. Bez stropu, krov pultový s krytinou škridlovou korýtkovou ťažkou. Úprava povrchov impregnáciou. Podlaha betónová. Dvere z drevotrieky. Zavedená svetelná aj motorická elektroinštalácia. Objekt užívaný od r. 2010, vek 14 rokov, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	2,30m*6,40m	14,72	18/14,72=1,223

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
5	Krov	
	5.3 pultové	545
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
12	Dvere	
	12.4 hladké plné alebo zasklené	150
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	2950

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(2950 + 0 * 1,223) / 30,1260$	97,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$97,92 \text{ Eur/m}^2 * 14,72 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	5 223,93
Technická hodnota	76,67% z 5 223,93	4 005,19

2.2.2 Altánok, parc.č. 450/100**POPIS STAVBY**

Prízemný, nepodpivničený objekt pristavený k dielni. Založený na základových pásoch. Obvodový plášť vymurovaný do výšky cca 0,75-0,80m, od suseda múr. Ďalšia konštrukcia z drevených stojok. Bez stropu. Krov stanový s krytinou škridlovou korýtkovou ťažkou. Úprava povrchov impregnáciou. Podlaha z cementového poteru. Zavedená svetelná aj motorická elektroinštalácia. V altánku je kuchynská linka na báze dreva š. 4,58m, elektrický sporák s keramickou platňou. Objekt užívaný od r. 2010, predpokladaná životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	$(1,73m+2,80m) * (2*1,73m+2,55m) - 2*0,5*1,73m*1,73m$	24,23	18/24,23=0,743

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.2 betónové, podmurovka betónová	845
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
-	Konštrukcie navyše	
	- Kuchynská linka	274
	Spolu	3204

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(3204 + 0 * 0,743) / 30,1260$	106,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$106,35 \text{ Eur/m}^2 * 24,23 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	9 339,19
Technická hodnota	76,67% z 9 339,19	7 160,36

2.2.3 Dreváreň, parc.č. 450/100**POPIS STAVBY**

Prizemný, nepodpivničený objekt. Zvislé drevené stojky bez obvodového plášťa, bez stropu. Krov pultový jednou stranou kotvený do murovaného oplatenia od suseda. Krytina škridlová korýtková, ťažká. Podlaha z cementového poteru. Užívaný od r. 2010, predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2010	$1,36\text{m} * 6,0\text{m}$	8,16	$18/8,16=2,206$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpikmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.a pálené ťažké korýtkové, vlnovky, francúzske, Holland, Portugal, obyčajné dvojdrážkové	465
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.5 napustenie impregnáciou	180
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.5 napustenie impregnáciou	50
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
	Spolu	1795

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(1795 + 0 * 2,206) / 30,1260$	59,58

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$59,58 \text{ Eur/m}^2 * 8,16 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$	1 762,01
Technická hodnota	72,00% z 1 762,01	1 268,65

2.2.4 Oplotenie od ulice, parc.č. 450/21

Múr z betónových tvárnic hr. do 20cm, výška 1,65m. Plotové vráta drevené dvojkridlové.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	13,18m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	21,75m ²	755	25,06 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 Eur/ks

Dĺžka plotu: 13,18m m
 Pohľadová plocha výplne: $13,18\text{m} * 1,65\text{m} = 21,75 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice, parc.č. 450/21	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(13,18\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 21,75\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ Eur/ks}) * 3,815 * 0,95$	3 709,30
Technická hodnota	72,00 % z 3 709,30 Eur	2 670,70

2.2.5 Oplotenie od suseda, parc.č. 450/100

Oplotenie pri drevárni. Múr hr. do 30cm, výška 2,25m.

ZATRIEDENIE STAVBYJKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	8,50m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	19,13m ²	940	31,20 Eur/m

Dĺžka plotu: 8,50m m
 Pohľadová plocha výplne: 8,5m*2,25m = 19,13 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/100	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,50m * 23,24 \text{ Eur/m} + 19,13m^2 * 31,20 \text{ Eur/m}^2) * 3,815 * 0,95$	2 879,09
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 2 879,09 \text{ Eur}$	2 072,94

2.2.6 Oplotenie od suseda, parc.č. 450/21, 450/100

Drôtené pletivo na kovových stĺpoch, výška výplne 1,30m. Plotové vrátka od Dunaja kovové s drôtenou výplňou.

ZATRIEDENIE STAVBYJKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	35,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	45,50m ²	380	12,61 Eur/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 35,0m m
 Pohľadová plocha výplne: 35,0m*1,30m = 45,50 m²

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/21, 450/100	1980	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(35,00m * 5,64 \text{ Eur/m} + 45,50m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,815 * 0,95$	3 262,82
Technická hodnota	12,00 % z 3 262,82 Eur	391,54

2.2.7 Oplotenie vo dvore, parc.č. 450/21

Drôtené pletivo na kovových stĺpoch, betónové prahy. Výška výplne 1,30m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	11,90m	225	7,47 Eur/m
	Spolu:			7,47 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	15,47m ²	380	12,61 Eur/m ²
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 11,90m m
 Pohľadová plocha výplne: $11,9m * 1,30m = 15,47 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie vo dvore, parc.č. 450/21	2005	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(11,90m * 7,47 \text{ Eur/m} + 15,47m^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1ks * 129,12 \text{ Eur/ks}) * 3,815 * 0,95$	1 497,14
Technická hodnota	52,50 % z 1 497,14 Eur	786,00

2.2.8 Studňa vrtaná, parc.č. 450/106

Vrtaná studňa v podzemnom podlaží domu s ponorným čerpadlom a tlakovou nádobou. Hĺbka podľa údajov vlastníka 11m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: vrtaná
 Hĺbka: 11 m
 Priemer: 150 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ: 70,21 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vrtaná, parc.č. 450/106	1974	50	20	70	71,43	28,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(70,21 \text{ Eur/m} * 11\text{m}) * 3,815 * 0,95$	2 799,04
Technická hodnota	$28,57 \% \text{ z } 2 799,04 \text{ Eur}$	799,69

2.2.9 Domáca vodáreň, parc.č. 450/106**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
 Položka: 1.7.b) Nautila - podľa výkonu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $5750/30,1260 = 190,87 \text{ Eur/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň, parc.č. 450/106	2010	14	36	50	28,00	72,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 190,87 \text{ Eur/Ks} * 3,815 * 0,95$	691,76
Technická hodnota	$72,00 \% \text{ z } 691,76 \text{ Eur}$	498,07

2.2.10 Čistička odpadových vôd, parc.č. 450/21

Vybudovaná podľa údajov vlastníka v r. 2012.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiarne odpadových vôd vrátane technológie
 Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ Eur/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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 [%]
Čistička odpadových vôd, parc.č. 450/21	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ Eur/Ks} * 3,815 * 0,95$	5 250,02
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 5 250,02 \text{ Eur}$	3 990,02

2.2.11 Prípojka kanalizácie, parc.č. 450/21

Prípojka z domu do ČOV s prepojením do pôvodnej žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 12,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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, parc.č. 450/21	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,815 * 0,95$	1 285,70
Technická hodnota	$76,00 \% \text{ z } 1 285,70 \text{ Eur}$	977,13

2.2.12 Žumpa, parc.č. 450/21**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $3,0\text{m} * 2,50\text{m} * 2,0\text{m} = 15 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa, parc.č. 450/21	1978	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	15 m ³ OP * 107,88 Eur/m ³ OP * 3,815 * 0,95	5 864,76
Technická hodnota	23,33 % z 5 864,76 Eur	1 368,25

2.2.13 Prípojka elektriny, parc.č. 450/21

Prípojka káblová v zemi od merania na uličnom oplotení.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 525/30,1260 = 17,43 Eur/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 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, parc.č. 450/21	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20 bm * (17,43 Eur/bm + 0 * 10,46 Eur/bm) * 3,815 * 0,95	1 263,41
Technická hodnota	68,00 % z 1 263,41 Eur	859,12

2.2.14 Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21, 450/100**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: 4,0m*2,0m+2,0m*2,0m+3,50m*4,80m = 28,8 m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21, 450/100	2005	19	21	40	47,50	52,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	28,8 m ² ZP * 10,95 Eur/m ² ZP * 3,815 * 0,95	1 142,94
Technická hodnota	52,50 % z 1 142,94 Eur	600,04

2.2.15 Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Dó hrúbky 150 mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95$ Eur/m² ZP
 Počet merných jednotiek: $1,10m * 1,80m + 5,60m * 9,5m = 55,18$ m² ZP
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21	2008	16	24	40	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	55,18 m ² ZP * 10,95 Eur/m ² ZP * 3,815 * 0,95	2 189,85
Technická hodnota	60,00 % z 2 189,85 Eur	1 313,91

2.2.16 Predložené schody, parc.č. 450/100

Schody do nadzemného podlažia domu v zadnej časti. Betónové na teréne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ Eur/bm stupňa
 Počet merných jednotiek: $2 * 0,87m = 1,74$ bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$
 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 [%]
Predložené schody, parc.č. 450/100	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1,74 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,815 * 0,95$	45,03
Technická hodnota	68,00 % z 45,03 Eur	30,62

2.2.17 Vonkajšie schody, parc.č. 4501/100

Schody v zadnej časti pozemku, kovové na teréne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $605/30,1260 = 20,08 \text{ Eur/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $9*1,20\text{m} = 10,8 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody, parc.č. 4501/100	2010	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$10,8 \text{ bm stupňa} * 20,08 \text{ Eur/bm stupňa} * 3,815 * 0,95$	785,97
Technická hodnota	65,00 % z 785,97 Eur	510,88

2.2.18 Dlaždené plochy, parc.č. 450/21, 450/100

Betónové kocky 50/50cm uložené do zeminy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dlaždeným - betónovým
Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $78*0,50*0,50 = 19,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
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 [%]
Dlaždené plochy, parc.č. 450/21, 450/100	2005	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$19,5 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$	515,91
Technická hodnota	36,67 % z 515,91 Eur	189,18

2.2.19 Záhonový obrubník, parc.č. 450/100

Obrubník pri altánku.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Obrubníky
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 28. Obrubníky
Bod: 28.4. Obrubník záhonový
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $145/30,1260 = 4,81$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,0m bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,815$
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 [%]
Záhonový obrubník, parc.č. 450/100	2010	14	26	40	35,00	65,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 4,81 \text{ Eur/bm} * 3,815 * 0,95$	156,89
Technická hodnota	$65,00 \% \text{ z } 156,89 \text{ Eur}$	101,98

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom v Radvani nad Dunajom, s.č. 313, parc.č. 450/106	130 015,76	73 980,42
Drobné stavby		
Dielňa, parc.č. 450/21, 450/100	5 223,93	4 005,19
Altánok, parc.č. 450/100	9 339,19	7 160,36
Dreváreň, parc.č. 450/100	1 762,01	1 268,65
Ploty		
Oplotenie od ulice, parc.č. 450/21	3 709,30	2 670,70
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/100	2 879,09	2 072,94
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/21, 450/100	3 262,82	391,54
Oplotenie vo dvore, parc.č. 450/21	1 497,14	786,00
Studňa vŕtaná, parc.č. 450/106	2 799,04	799,69
Vonkajšie úpravy		
Domáca vodáreň, parc.č. 450/106	691,76	498,07
Čistička odpadových vôd, parc.č. 450/21	5 250,02	3 990,02
Prípojka kanalizácie, parc.č. 450/21	1 285,70	977,13
Žumpa, parc.č. 450/21	5 864,76	1 368,25
Prípojka elektriny, parc.č. 450/21	1 263,41	859,12
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21, 450/100	1 142,94	600,04
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21	2 189,85	1 313,91
Predložené schody, parc.č. 450/100	45,03	30,62
Vonkajšie schody, parc.č. 450/100	785,97	510,88

Dlaždené plochy, parc.č. 450/21, 450/100	515,91	189,18
Záhonový obrubník, parc.č. 450/100	156,89	101,98
Celkom:	179 680,52	103 574,69

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom rovinnom území tiahlejšieho obce pozdĺž rieky Dunaj Radvaň nad Dunajom, na hlavnej ulici na strane nábrežia Dunaja, v okolí so zástavbou rodinných domov štandardného vybavenia, v časti vhodnej na bývanie. V okolí sa nachádzajú rodinné domy štandardného vybavenia s predzáhradkami, dvormi a záhradami. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod, telefón. Nie je možnosť napojenia na verejnú kanalizáciu. V okolí sa nenachádzajú žiadne prevádzky ani zdroje znečistenia životného prostredia okrem zvýšeného hluku a prachu do cestnej dopravy. V obci je Obecný úrad, pošta, materská škola, základná škola 1-4, kultúrny dom, pohostinstvo, futbalové ihrisko, obchod s potravinami a základným tovarom, základné služby, reštaurácie, ubytovacie služby. Doprava do obce autobusom. Zdravotná starostlivosť v obci v zdravotnom stredisku obvodný lekár. Nezamestnanosť do 5%. Významná prírodná lokalita nábrežie rieky Dunaj, v obci možnosť cykloturistiky, kompa do Maďarska. Záujem o kúpu nehnuteľností v porovnaní s ponukou približne zvýšený hlavne v časti priľahlej k Dunaju

Poloha nehnuteľnosti v danej obci - stred obce pri hlavnej ulici, pri nábreží rieky Dunaj

Súčasný technický stav nehnuteľnosti - čiastočne modernizovaná nehnuteľnosť s neukončenými časťami a zariadením, nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu

Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti - rodinné domy štandardného vybavenia Príslušenstvo nehnuteľnosti - zvyšuje hodnotu nehnuteľnosti do 20%

Typ nehnuteľnosti - samostatne stojaci rodinný dom s dobrým dispozičným riešením

Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%

Skladba obyvateľstva v mieste stavby - malá hustota

Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám - čiastočne vhodná, čiastočne nevhodná

Konfigurácia terénu - rovina

Prípravenosť inžinierskych sietí - rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod, telefón

Doprava v okolí nehnuteľnosti - prímestská autobusová doprava

Občianska vybavenosť - Obecný úrad, pošta, materská škola, základná škola 1-4, kultúrny dom, pohostinstvo, futbalové ihrisko, obchod s potravinami a základným tovarom, základné služby, reštaurácie, ubytovacie služby

Prírodná lokalita v okolí nehnuteľnosti - rieka Dunaj, nábrežia rieky, okolitá príroda, kompa do Maďarska

Kvalita životného prostredia - zvýšený hluk a prach od cestnej dopravy

Možnosť zmeny v zástavbe - bez zmeny

Možnosť ďalšieho rozšírenia - menej ako trojnásobok súčasnej zástavby

Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti - nepredpokladá sa trvalý výnos formou prenájmu nehnuteľnosti

Názor znalca - dobrá nehnuteľnosť

b/ Analýza využitia nehnuteľnosti :

Jedná sa o rodinný dom určený na rodinné bývanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou :

Neboli zistené. Viď tiež tarchy, poznámky a iné údaje uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Z ponuky realitných kancelárií :

- Ponúkame Vám na predaj troj izbový, prízemný, klasický, nepodpivničený rodinný dom v pôvodnom stave s 5á záhradou v Obci Radvaň nad Dunajom, okr. Komárno. V dome sú zavedené všetky IS okrem kanalizácie a dom je dobre prístupný z dvoch strán po asfaltovej komunikácii a ponúka sa s pôvodným zariadením. Cena : 65 000,- Eur, IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:4508443, www.topreality.sk/id8363031

- Pozemok má rozlohu 1715m². Z čoho je 615 m² je evidované ako zastavaná plocha, 1100 m² je záhrada s vinicou a s rodiacimi stromami.

Rodinný dom je jednopodlažný, úžitkovú plochu má 105 m². Má 1 predsieň, 3 izby, kuchyňu, kúpeľňu so sprchovacím kútom, špajzu.

Okná a vchodové dvere sú pôvodne drevené, kúpeľňa je novo rekonštruovaná.

Vykurovanie je riešené plynovými kachľami vo všetkých izbách. Komíny sú funkčné, môže sa vykurovať s tuhým palivom.

Dom je postavený z tehly, na tom omietka, podlahy sú zabetónované na tom parketa,

PVC. 2 predné izby majú drevenú podlahu. Cena : 79 000,- Eur, IDENTIFIKAČNÉ

ČÍSLO:729638, www.topreality.sk/id8479511

Dalšia aktuálna ponuka v danom mieste a čase nebola nájdená.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z pomeru priemernej všeobecnej hodnoty stavieb na trhu s nehnuteľnosťami v sídle k technickej hodnote hodnotených stavieb.

Po zohľadnení atraktivity polohy pri brehu rieky Dunaj, typu nehnuteľnosti, jej celkového technického stavu, dopytu po nehnuteľnostiach obdobného typu v danom mieste a čase, ponuky realitných kancelárií na trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, zohľadnení provízie kancelárie, prípadného navýšenia ponúk, objektivizujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	II.	0,900	13	11,70
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	I.	1,350	30	40,50
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,900	8	7,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,350	7	9,45
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,900	6	5,40
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,350	10	13,50
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,350	9	12,15
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,350	6	8,10
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,450	5	2,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,350	6	8,10
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,450	7	3,15
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,248	7	1,74
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,248	10	2,48
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,900	8	7,20
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,450	9	4,05
	zvýšená hlučnosť a prašnosť od intenzívnej dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,045	7	0,32
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,045	4	0,18
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,248	20	4,96
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	146,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 146,02 / 180$	0,811
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 103\,574,69 \text{ Eur} * 0,811$	83 999,07 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom rovinatom území obce Radvaň nad Dunajom na hlavnej ulici pri nábřeží rieky Dunaj, šírka cca 13-16,0m, dĺžka cca 40,0m. Prístup po spevnenej komunikácii. Možnosť napojenia na rozvod elektrickej energie, zemného plynu, verejný vodovod, telefón. Z pozemku je prístup k nábřežiu rieky Dunaj s pieskovou plážou.

Ponuka realitných kancelárií :

- Tento 1800 m² pozemok sa nachádza na okraji podunajskej obce Radvaň nad Dunajom. Je to rovinatý pozemok, nachádza sa medzi dvomi domami, je vhodný na výstavbu rodinného domu alebo chatiek.

Jeho rozmery sú: 18 m x 100 m.

Vďaka jeho polohe je ideálny na rekreačné využitie, keďže štrkové pláže Dunaja, ako aj medzinárodná cyklotrasa je vzdialená len na zopár desiatok metrov od pozemku.

Na pozemku sa nachádza pôvodná vínná pivnička, ako aj plynová prípojka a kopaná studňa s čerpadlom.

Len pár metrov od pozemku prevádzkuje podľa pravidelnej linky kompa cez hraničnú rieku Dunaj do maďarského mestečka Neszmély, ktorá preváža aj osobné automobily. Možnosť výletov na druhej strane rieky je tak naozaj len na skok od pozemku.

Centrum obce je vzdialené 1,5 km, kde nájdete základnú občiansku vybavenosť.

Cena : 38 000,- Eur, tj. 21,09 Eur/m², IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:288393618438,

www.topreality.sk/id8642021

- na predaj priestranný pozemok priamo na brehu dunaja, v obci Radvaň nad Dunajom. Rozloha pozemku je 5043 m², začína sa pri asfaltovej ceste a končí na brehu Dunaja s priamym vstupom k Dunaju.

Spodná časť pozemku siaha do ochranného pásma chráneného vtáčieho územia s krásnymi storočnými stromami. Pozemok je ideálny pre výstavbu víkendových domov, v prípade rodinných domov. Cena : 110 946 Eur, tj. 22,0 Eur/m², IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:818601,

www.topreality.sk/id8659390

Ďalšia aktuálna ponuka pozemkov v danom mieste a čase nebola nájdená.

Ponuka v obci Moča do 5km od Radvane nad Dunajom

- na predaj 1974 m² veľkú záhradu v centre obci Moča.

Obec Moča v okrese Komárno má 1100 obyvateľov. Nachádza sa medzi Štúrovom a Komárnom. Patri medzi najjužnejšie dediny na južnom Slovensku, tesne pri Dunaji.

Pôvodní obyvatelia boli lodníci a mlynári. V roku 1700 tu pracovalo deväť vodných mlynov a neskôr založili aj mlynársky cech. Koncom devätnásteho storočia vybudovali v Moči prístav parných mlynov. Na okolitých piesčitých pôdach sa darí zelenine, ovociu i hroznu. Vinič tu pestuje každá rodina až dodnes. V obci je rímskokatolícky i reformovaný kostol a jej bohatú históriu dokumentujú etnografické zbierky v múzeu obce.

Obyvatelia i návštevníci Moče si radi vypočujú folklórny súbor Vadvirág, ktorý približuje mlynárske, vinohradnícke i dožinkové tradície na Dunaji. Na dosah je aj medzinárodná cyklotrasa Eurovelo 6, vedúca popri Dunaji až k Čiernemu moru. Termálne kúpalisko a wellness Patince, a Vadaš Štúrovo sú vzdialené len pár km.

Pozemok je vhodný na výstavbu aj dvoch rodinných domov, rozmery:30x62m. Cena : 62 000,- Eur, tj. 31,41 Eur/m²

Možnosť rozdelenia s geometrickým plánom na 2 parcely, 2x 15mx62 m. V tomto prípade cena za 930 m² je 31500 eur, tj. 33,87 Eur/m², IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:679449.,

www.topreality.sk/id8479484

Ako východisková hodnota použité 70% z východiskovej hodnoty okresného mesta Komárno odkiaľ možno predpokladať zvýšený záujem o kúpu.

Koeficient všeobecnej situácie - obytné zóna na predmestiach miest s počtom obyvateľov do 50 000, koef. 1,0
 Koeficient intenzity využitia - rodinné domy štandardného vybavenia, koef. 1,05
 Koeficient dopravných vzťahov - doprava autobusom, koef. 0,85
 Koeficient funkčného využitia územia - obytná poloha, koef. 1,3
 Koeficient technickej infraštruktúry pozemku - el., voda, plyn, koef. 1,36
 Koeficient povyšujúcich faktorov - ponuka voľných stavebných pozemkov realitnými kancelármi v rozmedzí cca 21-22,- Eur/m² až 34,- Eur/m², pozemok v tesnej blízkosti nábřežia rieky Dunaj, koef. 2,0
 Koeficient redukujúcich faktorov - nevyskytujú sa, koef. 1,00

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
450/21	zastavaná plocha a nádvorie	230,00	1/1	230,00
450/100	ostatná plocha	348,00	1/1	348,00
450/106	zastavaná plocha a nádvorie	85,00	1/1	85,00
Spolu výmera				663,00

Obec:
 Východisková hodnota:

Radvaň nad Dunajom
 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 6,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh mozej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	3,0167
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ Eur/m}^2 * 3,0167$	21,03 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 450/21	$230,00 \text{ m}^2 * 21,03 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 836,90
parc. č. 450/100	$348,00 \text{ m}^2 * 21,03 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	7 318,44
parc. č. 450/106	$85,00 \text{ m}^2 * 21,03 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	1 787,55
Spolu		13 942,89

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnuteľnosť : v Radvani nad Dunajom
 Názov : rodinný dom s príslušenstvom a pozemkom
 Adresa : Radvaň nad Dunajom č. 313
 Vlastník : Tibor Deminger
 Výpis z LV č. : 1706

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom v Radvani nad Dunajom, s.č. 313, parc.č. 450/106, 450/21, 450/100	803611 KS 1110	0,00	94,99	3

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	450/21	230,00
Pozemok	450/100	348,00
Pozemok	450/106	85,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa :

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu s.č. 313 s príslušenstvom pozemkov parc. ČKN č. 450/21, 450/100, 450/106, k.ú. Radvaň nad Dunajom, obec Radvaň nad Dunajom, okres Komárno.

2. Odpovede na otázky :

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 uvedená v rekapitulácii posudku.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu a príslušenstva bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku bola použitá **metóda polohovej diferenciacie**. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemok nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

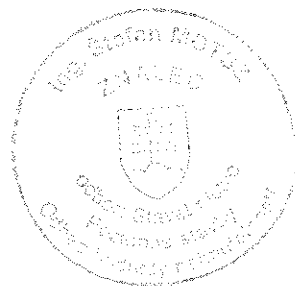
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom v Radvani nad Dunajom, s.č. 313, parc.č. 450/106	59 998,12
Drobné stavby	
Dielňa, parc.č. 450/21, 450/100	3 248,21
Altánok, parc.č. 450/100	5 807,05
Dreváreň, parc.č. 450/100	1 028,88
Ploty	
Oplotenie od ulice, parc.č. 450/21	2 165,94
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/100	1 681,15
Oplotenie od suseda, parc.č. 450/21, 450/100	317,54
Oplotenie vo dvore, parc.č. 450/21	637,45
studňa vrtaná, parc.č. 450/106	648,55
Vonkajšie úpravy	
Domáca vodáreň, parc.č. 450/106	403,93
Čistička odpadových vôd, parc.č. 450/21	3 235,91
Prípojka kanalizácie, parc.č. 450/21	792,45
Žumpa, parc.č. 450/21	1 109,65
Prípojka elektriny, parc.č. 450/21	696,75
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21, 450/100	486,63
Spevnené betónové plochy, parc.č. 450/21	1 065,58
Predložené schody, parc.č. 450/100	24,83
Vonkajšie schody, parc.č. 450/100	414,32
Dlaždené plochy, parc.č. 450/21, 450/100	153,42
Záhonový obrubník, parc.č. 450/100	82,71
Spolu stavby	83 999,07
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 450/21 (230 m ²)	4 836,90
Pozemok - parc. č. 450/100 (348 m ²)	7 318,44
Pozemok - parc. č. 450/106 (85 m ²)	1 787,55
Spolu pozemky (663,00 m²)	13 942,89
Všeobecná hodnota celkom	97 941,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	97 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatšesťtisícdeväťsto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené. Vid' tiež tarchy uvedené v priloženom výpise z listu vlastníctva.

V N. Zámkoch, dňa 05.11.2024



Ing. Štefan Motúz

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. List vlastníctva
3. Kópia katastrálnej mapy
4. Nákres podlaží a prehľadná situácia
5. Rozhodnutie o prípustnosti stavby - rekreačná chata
6. Kolaudačné rozhodnutie - rekreačná chata
7. Stavebné povolenie - prestavba rekreačnej chaty
8. Rozhodnutie o povolení užívania rodinného domu
9. Mapa obce s vyznačením polohy nehnuteľnosti
10. Ponuka realitnej kancelárie
11. Ponuka RK
12. Ponuka RK
13. Ponuka RK
14. Ponuka RK
15. Fotodokumentácia
16. Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Štefan Motúz
Tatranská 140A
940 77 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 10.10.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 1706	Okres: Komárno Obec: Radvaň nad Dunajom Katastrálne územie: Radvaň nad Dunajom	Okresný úrad – katastrálny odbor: Komárno	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
450/21	Zastavaná plocha a nádvorie	230	
450/100	Ostatná plocha	348	
450/106	Zastavaná plocha a nádvorie	85	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
313	450/106	Rodinný dom	10

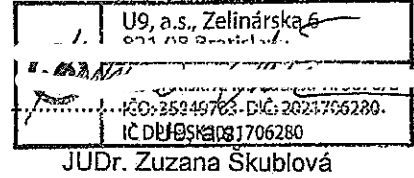
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko :	Tibor Deminger,
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 04.11.2024 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovách všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

posudku v
i zaslanie
obsahovať
stanovení

Okres : 401 Komárno
Obec : 501336 Radvaň nad Dunajom
Katastrálne územie : 851132 Radvaň nad Dunajom

Dátum vyhotovenia : 11.10.2024
Čas vyhotovenia : 9:53:19
Údaje platné k : 10.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1706

3070/B
5280.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
450/21	230	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
450/100	348	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
450/106	85	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
313	450/106	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel

	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
1	Deminger Tibor	1/1
Titul nadobudnutia: Žiadosť o obnovenie vlastníckeho práva Z-3147/2023, Rozsudok Krajského súdu v Nitre Sp.zn.: 7CoCsp/17/2022-1217 zo dňa 20.4.2023, právoplatný dňa 7.6.2023, Žiadosť o opätovné zapísanie záložného práva V-1610/2011, Oznámenie o neplatnosti opakovanej dražby DD220/2018.		
Iné údaje: Poznamenáva sa, že prebieha Dovolacie konanie vo veci rozsudku Okresného súdu Komárno sp. zn. 13Csp/314/2017 proti rozsudku Krajského súdu v Nitre v právnej veci pod sp. zn. 7CoCsp/17/2022-1217, na pozemky registra C KN parc. 450/21, 450/100, 450/106 a na stavbu rodinný dom so súp. č. 313 na pozemku registra C KN parc. č. 450/106 na podiel 1/1, P-677/2023 P-57/2024 P-659/2024		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.0292/026239/2024 zo dňa 21.2.2024 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa a.s.Bratislava IČO:00151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe na pozemok registra C KN parcela č. 450/21, 450/100, 450/106 a na rodinný dom so súp. č. 313 na pozemku registra C KN parcela č. 450/106 v celosti.P-190/2024		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo V-1610/2011 z 28.6.2011 v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653, úver č.: 0213254450 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom na pozemky registra C-KN parcelné číslo 450/21,450/100,450/106 na stavbu rodinný dom so súpisným číslom 313 na pozemku parcely registra C KN s parcelným číslom 450/106.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužitelná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

⊕
56/44

+

490/1

490/2

450/19

450/18

450/17

450/16

450/15

450/14

450/13

450/12

450/11

450/10

450/9

450/8

450/7

450/6

450/5

450/4

450/3

450/2

450/1

450/0

450/0

450/0

450/0

450/0

450/0

450/0

450/0

450/0

450/0

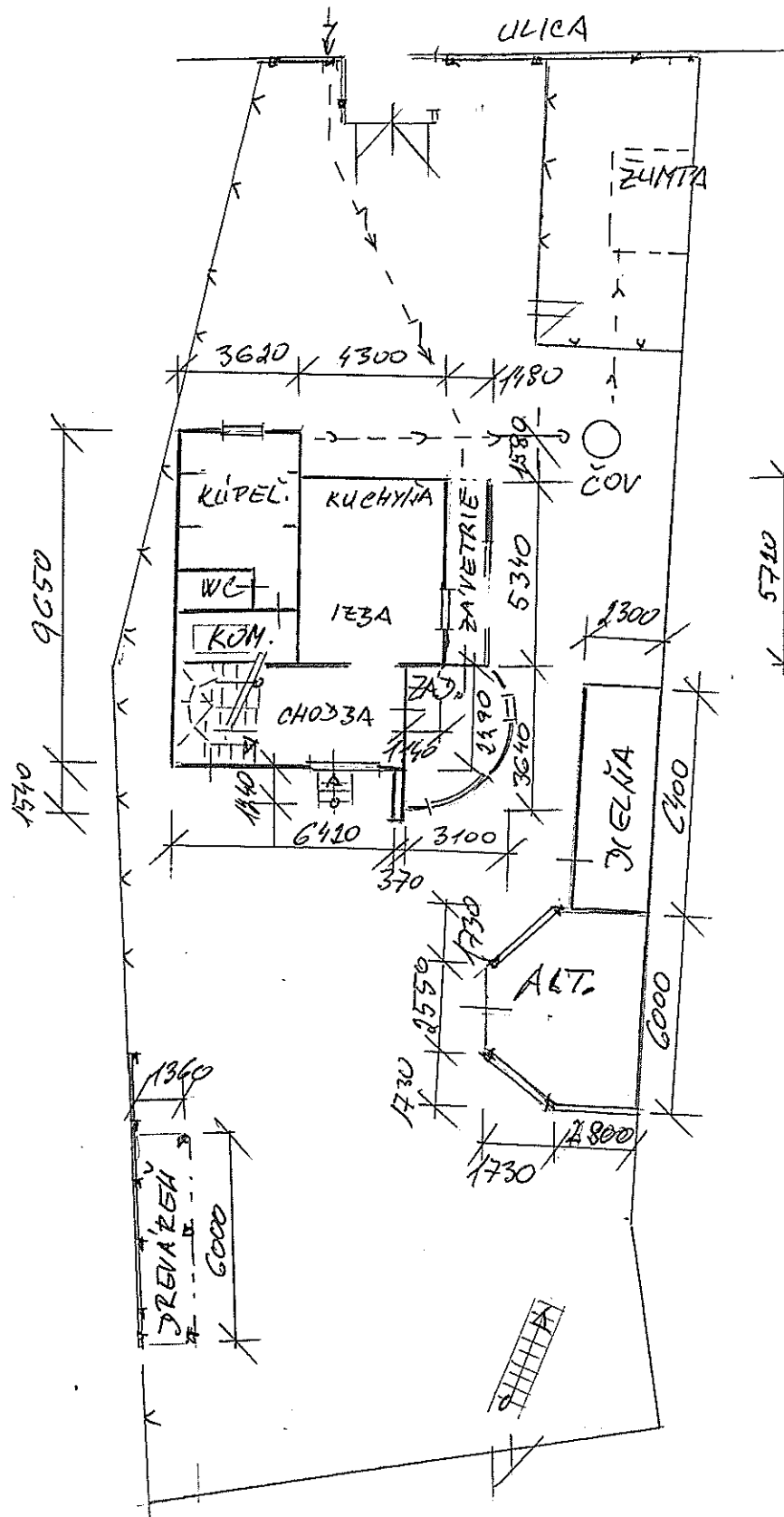
450/0

450/0

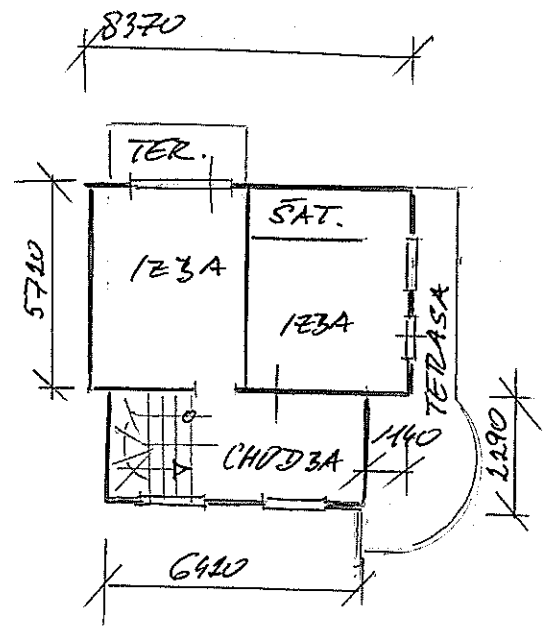
450/0

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Komárno	Obec Radvaň nad Dunajom	Katastrálne územie Radvaň nad Dunajom
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 450/106		
Kópia je nepoužitelná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	11.10.2024 9:54:19	Bez autorizácie	
Údaje platné k	10.10.2024 18:00:00		

NÁKRES PODLAŽÍ A PREHLADNÁ SITUÁCIA M 1 : 200



2. NÁJZETNÉ POBL



PODZETNÉ PODL.



Okresný národný výbor útvar územného plánovania a architektúry v Komárne

DPA 1044/1970-29

V Komárne dňa 24. júna 1970

**Baboliay Františkovi a manželkám Marie a Marii, -
žiadosť o stavebné povolenie, - stavba rekreačnej chaty**

Rozhodnutie o prípustnosti stavby

predmetu menovaný žiadateľ (žiadateľka) podal(i) žiadosť o prípustnosť stavby na stavbu
rekreačnej chaty

(územného plánovania a architektúry Okresného národného výboru v Komárne preskúmal všetky
znené doklady a stanovisko rady Miestneho národného výboru v **Radovci nad Dunajom**
o prípustnosti stavby a v zmysle zákona č. 87/1958 Zb. a vyhl. č. 144/1959 O. v. v zhodo
ušnými ustanoveniami zák. č. 71/1967 Zb. o správnom poriadku vydáva toto

rozhodnutie:

žiadateľovi(om) **Baboliay Františkovi a manželkám Marie**

v povôľuje sa v obci **Radovci nad Dunajom**
na pozemku, parc. č. **250/1**
táto stavba: **rekreačná chaty pozostávajúca z
1 kúpeľne, 1 spálne, 1 WC, 1 balkónu, 1 terasy, 1 garáže, a pivnice.**

Umienky:

Stavebný obvod bol vyhlásený rozhodnutím útvar územného plánovania a architektúry Okresného
národného výboru v Komárne zo dňa číslo

Stavby od schváleného (upraveného) projektu bez predbežného súhlasu stavebného úradu sú
nepripustné a budú stiahnuté podľa platných predpisov, prípadne stavba bude zastavená a môže byť naria-
dená na odstránenie na trovy stavebníka.

Na stavbe budú dodržané ustanovenia zák. č. 87/1958 Zb. o stavebnom poriadku a všetkých ostatných
zákonov a vyhlášok vydaných podľa tohoto zákona, najmä vyhl. č. 144/1959 O. v. Smernice č. 19 uverej-
nené v Zbierke smerníc pro NV čiastka 7 zo dňa 25. 8. 1966, zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných
výměroch a k nemu vydanéj prevádzkovej vyhlášky.

Výtyčené hlavných tras, stavebných čiar a výškových úrovní na stavenisku sa doručaním tohoto
rozhodnutia súčasne požaduje od Strediska geodézie v Komárne. Náklady výtyčenia stavby znáša staveb-
ný úrad. Podklady douhá stavebný úrad na požiadanie orgánov geodézie.

Výtyčenie stavby uvedeným spôsobom nie je prípustné stavebné práce zahŕňať.
Podľa čl. 16 citovaných Smerníc (odstup izolovaných stavieb od hranice pozemkov je spravidla 5 m
od susedného objektu 10 m. Výnimčne, pri zástavbe v stavebných medzerách (protukách), sa
odstup od hranice pozemku najmenej 3 m.

Pod stavbu ornice pod stavbou je nutné odstrániť, aby sa zamedzilo cudzopasným rastlinám (hubám)
a zničiť drevené súčiastky stavby (podlahu, zárubnu).

Obvodové murivo musí byť vyhotovené podľa projektu a najmenej 45 cm nad prilehlým terénom. I byť riadne izolovaná. Podlaha vo všetkých miestnostiach nech je uložená na suchý materiál. Niveleta zhy musí byť aspoň 45 cm nad niveletou ulice počas prilehlým terénom. Základové murivo musí byť proti spodnej vode izolované nepremokavou hmotou, aby bolo zabránené vniknutiu mŕtvice a miestnosti. Povolené namáhanie použitých hmôt musí zodpovedať platným predpisom ČSN. Poväčšinou schody, i umiestniť od obytných miestností iným oddelené, alebo mimo budovy. Kominá musí byť vedený na nad hrebeň strechy, dverka dvojitá liatinová, železo alebo oceľ. Dynovody sú neprípustné.

Stavba musí byť započatá do dvoch rokov po vydaní tohoto rozhodnutia. V opačnom prípade toto rozhodnutie stráca platnosť uplynutím dvoch rokov od jeho vydania.

Do troch rokov od vydania tohoto rozhodnutia musí byť stavba ukončená.

Nesplnenie tejto podmienky môže mať za následok vyvlastnenie stavby a odpredanie záujemcovi i dokončenia.

Stavebník je povinný označiť stavbu viditeľným štítkom „Stavba povolená“ s údajom dátumu a čísla povolenia. Účelne oplatenie musí byť prevedené z uličnej strany drevaným alebo pleťovým plotom. Je dovolené odčerpávať materiál nepovoleným spôsobom a pracovné sily, najmä odborné nesmie poškŕňať stavebník v ich normálnom pracovnom čase.

Prílohy: 1. Projektová dokumentácia 2. Projektová dokumentácia 3. Projektová dokumentácia

- Prílohy okresnej hygienickej stanice:
1. Studňa bude kopaná alebo vŕtaná, opatrená pumpou a betónovým príklepom. Ak je kopaná musí byť betónových škvr. Od záchodovej jamy a hnojiska musí byť vzdialená najmenej 15 m.
 2. Záchodová žumpa a hnojiská musia byť betónové a neprípustné.
 3. Odkanalizovanie kápeľna treba priviesť do usakovacej jamy od vlastného a susedných zdrojov tejto vody vzdialenej najmenej 30 m.

Prílohy dopravného úradu:

Šírka cestných ochranných pásiem v zmysle vyhl. č. 138/81 Zb. sa stanovuje takto:

- *) Hranica cestných ochranných pásiem je určená zvislými plochami vedenými po oboch stranách komunikácie vo vzdialenosti:
 - 100 m kolmo od osi prilehlej vozovky diaľnice,
 - 25 m kolmo od osi vozovky ciest I. a II. triedy a miestnych komunikácií I. triedy,
 - 18 m kolmo od osi vozovky ciest III. triedy,
 - 15 m kolmo od osi vozovky miestnych komunikácií I. triedy.

Stavebník je povinný na stavbu vykonávanú svojou pomocou viesť jednoduchý záznam o vypočítaných nákladoch.

Vzhľadom na povahu prípadu tejto stavby sa určujú ešte tieto podmienky:

1. Všetky základy budovy musia byť uložené na 70 cm vyššie. Chodby musí byť opatrené tak, aby od osi štítových ciest III. triedy - Komárna - Bratislava bola najmenej na 10 m vzdialená, a aby od susedných objektov bola najmenej na 15 m. Od hrubých plôch budovy v páse šírky 10,00 m musia byť vzdialené najmenej na 15 m.

Rozhodnutie a námietkach účastníkov:
 pre záujemcu, kumulatívne a pod. z toho, čo je potrebné

Stavebník je povinný na stavbu vykonávanú svojou pomocou viesť jednoduchý záznam o vypočítaných nákladoch. Vzhľadom na povahu prípadu tejto stavby sa určujú ešte tieto podmienky: Všetky základy budovy musia byť uložené na 70 cm vyššie. Chodby musí byť opatrené tak, aby od osi štítových ciest III. triedy - Komárna - Bratislava bola najmenej na 10 m vzdialená, a aby od susedných objektov bola najmenej na 15 m. Od hrubých plôch budovy v páse šírky 10,00 m musia byť vzdialené najmenej na 15 m.

Stavebný dozor bude vykonávať:
 Stavebník
 s čim. stavebný pred-súhlasí.
 Celkový náklad na stavbu bude čísl Kčs 37400,-

Obchodný ústav, odbor výstavby a územného plánovania v Komárne

1044/1976-8p. v Komárne dňa 19.10.1976

traja: Pačtiová

Bubeliny František a manželka Marie

Komárne

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia, - rozhodnutia

ako rozhodnutie [z p...]
podpisné dňom 19.10.76
v Komárne, dňa 19.10.76

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Tunajší odbor, ako miestne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117
obecného zákona č. 50/1976 Zb., po preskúšaní návrhu zo dňa 19.10.1976.

základe výsledkov ústného konania spojeného s miestnym zisťovaním,
a § 82 ods.1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby

preložnej chaty Bubeliny Františkovi a manželke Marie

na obsahujú: 1 predsiň, 1 kuchyňu, 1 kúpeľňu, 1 špajzu, 1 garáž, 1 schodište,
10, 1 chodbu, 3 izby, 1 toaletu, 1 balkón, 9 suteránu a 1 sklad.

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad určuje podľa § 82

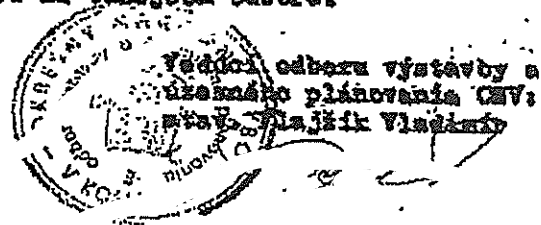
stavebného zákona a § 43 ods.2 vyhl.č. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

stavba musí byť užívaná na ten účel na ktorý bola povolená.

hládom na to, že stavba nie je prevedená podľa schválenej projektovej dokumentácie,
stavbník je povinný zabezpečiť projekt skutočného prevedenia stavby.

Stavba bola uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní
akoli splnené podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia. Užívanie
stavby nie je ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Zistené
závažné nedostatky nebránia riadnemu a narušenému užívaniu stavby a preto bolo
užívanie stavby povolené ešte pred ich odstránením.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho
vydania. Odvolania sa podáva na tunajšom odbore.



Sto rozhodnutie sa doručí:

- Navrhovateľ
- Stavobník
- MUV v mieste stavby
- Gandónia n.p. Komárno

OBEC RADVAŇ NAD DÚNAJOM

946 38 Radvaň nad Dunajom

Č. j.: 66-St./137/2010-Sza-6
 Vybavuje: Ing. Tibor Szabóš
 ☎ 7797334

V Radvani nad Dunajom, dňa 25.8.2010

STAVEBNÉ POVOLENIE.

Obec Radvaň nad Dunajom, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117, ods. 1, zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, prerokovala žiadosť Tibora Demingra, bytom v
 podľa §§ 37, 62 a 63 stavebného zákona v spojenom územnom a stavebnom konaní a po preskúmaní žiadosti rozhodla takto:

stavba:

„Prestavba rekreačnej chaty“.

na pozemkoch parc. č. 450/100 – ost. pl., 450/106 a 450/21 – zast. pl., v katastrálnom území Radvaň nad Dunajom, ktorá zahŕňa vlastnú prístavbu a nadstavbu, zastrešenie, dispozičné usporiadanie miestností, vnútorné rozvody, elektro, vody a kanalizácie, pripojku kanalizácie napojenia na inžinierske siete zostanú pôvodné, dvojgaráž, prístrešok pre drevo, altánok, prístrešok pre náradie, oplotenie a spevnené plochy a komunikácie, sa podľa § 39, 66 stavebného zákona

povoľuje.

Účasníkmi konania sú: stavebník – Tibor Deminger; autori projektovej dokumentácie - Ing. Alžbeta Tárníková, Komárno, Lesná č. 56, Gabriel Veres, Komárno, Stavbárová č. 64 a Ing. Zoltán Szabad, PhD, Komárno, M. Urbana č. 12; Odborný dozor stavby – Ing. Zoltán Pinet, Dunajská Streda, Bisk. Kondého č. 4577/18; vlastníci susedných nehnuteľností – Margita Fülöpová, Komárno, Mládeže č. 3101/57, Stanislav Bendl, Komárno, Vodná č. 2627/23 a Dana Majeránová, Levice, Mochovská č. 2995/8.

Na umiestnenie a uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej stavebným úradom v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohoto rozhodnutia. Dokumentáciu stavby vypracoval odborné spôsobilý projektant. Prípadné zmeny nemôžu byť urobené bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku. Musia byť dodržané príslušné ustanovenia stavebného zákona §§ 48 až 53, ktoré upravujú všeobecnotechnické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy.
3. Rozmery stavby a napojenie na inžinierske siete: Prístavba bude pristavaná smerom k Dunaju, k juhovýchodnej strane pôvodnej rekreačnej chaty, o max. šírke 10,06 m. Dĺžka stavby s prístavbou bude 15,10 m. Nad pôvodnou časťou bude nadstavba poschodia, ktorá bude zasahovať čiastočne aj nad prístavbu. Kóta podlahy prízemnej prístavby bude o 35,0 cm nižšie od ± 0,00 čo je kóta podlahy prízemnej pôvodného objektu. Celý objekt bude zastrešený valbovou strechou. Max. výška hrebeňa strechy bude na kóte - 7,95 m, výška odkvapu bude na kóte + 6,16 m. Dvojgaráž bude umiestnená pred rekreačnou chatou vľavo. Šírka priečelia garáže bude 7,0 m a dĺžka 6,0 m. Od čelnej hranice pozemku bude na max. 6,37 m. Zadná strana garáže bude na hranici pozemku. Podlaha bude o 5 cm nižšie ako ± 0,00 chaty. Strecha bude valbová s výškou hrebeňa na kóte - 4,80 m a odkvap na kóte 3,20 m. V zadnej časti pozemku, za rekreačnou chatou, je navrhnutý prístrešok pre drevo

o rozmeroch 1.2 x 6.4 m, ktorý bude zastrešený pultovou strechou s max. výškou 2.8 m. Pri ľavom plote oproti novostavby je navrhnutý prístrešok pre náradie o rozmeroch 6.2 x 2.25 m, ktorý bude zastrešený pultovou strechou s max. výškou 2.8 m. Za prístreškom pre náradie je navrhnutý altánok o max. rozmeroch 6.0 x 4.35, tvaru nepravidelného šesťuholníka. Strecha nad altánkom bude valbová s max. výškou 3.3 m. Pozemok bude oplotený murovaným plyným plotom o výške 1.8 m. Pripojky vody a elektro sú existujúce. Odkanalizovanie splaškových vôd bude do existujúcej žumpy. Vykurovanie je navrhnuté elektrickými priamovýhrevnými zariadeniami.

4. Stavba bude dokončená najneskôršie do 12/2011.

5. Spôsob uskutočnenia stavby bude svojpomocou. Odborný dozor stavby bude vykonávať Ing. Zoltán Pintér, Dunajská Streda, Bisk. Kondého č. 4577/18..

6. Vzhľadom na to, že stavebný úrad upúšťa od vytyčenia priestorovej polohy stavby právnickou alebo fyzickou osobou na to oprávnenou, zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavebník a dozor stavby.

7. Podrobnejšie požiadavky zabezpečujúce ochranu záujmov spoločnosti:

a. Stavenisko sa zriadi na pozemku stavebníka podľa §43i stavebného zákona. Pri zriadení staveniska hlavne dbať o to, aby pri realizovaní stavby nedošlo k ohrozeniu alebo nadmernému alebo zbytočnému obťažovaniu okolia stavby, k zamedzovaniu prístupu k príslušným stavbám a pozemkom.

b. Pred začatím výkopových prác zabezpečiť vytyčenie polohy prípojok na inžinierske sieť ich správcami.

c. Odvádzanie dažďových vôd nesmie zhoršovať odtokové pomery a porušovať práva a právom chránené záujmy iných.

8. Ďalšie prípadné podmienky v podľa §§ 66 až 100 stavebného zákona zabezpečujúce požiadavky hygienickej a požiarnej ochrany, bezpečnosti práce a ochrany zdravia, ochrany prírody a pamiatok atď.:

a. Stavebník je povinný dbať, aby počas výstavby čo najmenej rušil užívanie susedných pozemkov a stavieb a aby vykonávanými prácami nevznikli škody na susedných nehnuteľnostiach. Za prípadné škody je stavebník povinný poskytnúť náhradu podľa osobitných predpisov.

b. S odpadmi, ktoré vzniknú pri realizácii stavby, je potrebné nakladať v súlade so zákonom o odpadoch, pritom treba chrániť zdravie ľudí a životné prostredie. Vzniknutý odpad u stavebná súť musí byť v podľa zák. č. 223/2001 Z.z. o odpadoch zneškodnení len na skládkach stavebného odpadu.

c. Z hľadiska ochrany prírody a krajiny, vôd a ovzdušia je stavba možná.

d. Je povolená výnimka zo zákazu činností v ochrannom pásme štátnej cesty I/63, pri dodržaní podmienok príslušného cestného orgánu.

9. Stavebné povolenie stráti platnosť, ak sa so stavbou nezačne do dvoch rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť.

10. Stavbu možno začať až po nadobudnutí právoplatnosti stavebného povolenia (§ 52 ods. 1 zák. č. 71/67 Zb.).

11. Stavebník je povinný včas náhlásiť stavebnému úradu začatie stavby

12. Stavba sa smie užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Návrh na kolaudáciu stavby je v podľa § 79 stavebného zákona povinný podať stavebník.

3. Stavebník musí pre stavbu použiť len výrobky, ktoré majú také vlastnosti, aby po dobu existencie stavby bola zaručená požadovaná mechanická pevnosť, stabilita, úspora energie, požiarne bezpečnosť atď..

4. Tieto podmienky sú záväzné aj pre právnych nástupcov účastníkov konania.

V konaní boli uplatnené námietky, ktorým bolo v plnej miere vyhovené.

Odôvodnenie.

Stavebník podal dňa 27.5.2010 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na vyššie uvedenú stavbu. Obec Radvaň nad Dunajom oznámením č.j.: 66-St./137/2010-Sza-1. zo dňa 27.5.2010 spojila podľa §39/a ods.2 stavebného zákona konanie o umiestnení stavby so stavebným konaním. Oznámenie o začatí stavebného konania stavebný úrad doručil známym účastníkom konania dotknutým orgánom štátnej správy. Pre nedostatok podkladov konanie bolo, dňa 9.7.2010 podľa č.j.: 66-St./137/2010-Sza-5. prerušené a stavebník bol vyzvaný, aby žiadosť doplnil o chýbajúce podklady. Po doplnení žiadosť bola preskúmaná z hľadísk uvedených v ustanoveniach §§37, 62 a 63 stavebného zákona, pričom stavebný úrad zistil, že uskutočnením ani budúcim užívaním stavby nie sú ohrozené záujmy spoločnosti ani neprimerane obmedzené či ohrozené práva oprávnené záujmy účastníkov konania. Do konania v stanovenej lehote boli vnesené námietky zo strany účastníkov konania, ktorým bolo v plnej miere vyhovené. Podľa § 61 ods.2 stavebného zákona stavebný úrad upustil od miestneho zisťovania aj od ústneho pojednávania. Dokumentácia stavby plní požiadavky určené stavebným zákonom. Stavebný úrad v priebehu konania nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby a preto tak rozhodol, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Paučenie.

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Obec Radvaň nad Dunajom.

Rozhodnutie je, po vyčerpaní všetkých možných, riadnych opravných prostriedkov, neuskúmateľné súdom.

Doručí sa:

1. Tibor Deminger.
2. Ing. Zoltán Pintér.
3. Ing. Alžbeta Tárnoková.
4. Gabriel Veres.
5. Ing. Zoltán Szabad. PhD.
6. Margita Fülöpová.
7. Stanislav Bendl.
8. Dana Majeránová.
9. Obec Radvaň nad Dunajom
10. a/a

B.c. Ľubomír Púchovský
Starosta obce

OBEC RADVAŇ NAD DUNAJOM

946 38 Radvaň nad Dunajom

Č. j.: 142-SL/243/2010-Sza-2

V Radvaň nad Dunajom, dňa 12.11.2010

Vybavuje: Ing. Tibor Szabó

Č.i.035/7797334

Rozhodnutie.

Obec Radvaň nad Dunajom, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 zákona číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe ohlásenia Tibora Demingra, ako vlastníka nehnuteľností, zo dňa 13.10.2010, podľa § 85 ods. 1 stavebného zákona

p o v o l' u j e

zmenu účelu užívania stavby rekreačnej chaty, na pozemku parc. č. 450/100, 450/106 a 450/21, v katastrálnom území Radvaň nad Dunajom, na „Rodinný dom“. Zmena stavby ako nadstavba, prístavba nebude uskutočnená.

Pre užívanie stavby tunajší stavebný úrad určuje tieto podmienky:

- 1/ stavba sa smie užívať len na povolený účel.
- 2/ zmeny stavby môžu byť vykonané len na základe povolenia stavebného úradu.
- 3/ stavbu užívať a zabezpečiť tak, aby nebola narušená kvalita prostredia v lokalite.

O d ť o v a d n e n i e.

Vlastník stavby podal ohlásenie zmeny v užívaní časti vyššieuvedenej stavby. Umiestnenie stavby je v súlade s územným plánom sídelného útvaru Radvaň nad Dunajom. Stavba sa nachádza v rekreačnej zóne Obce Radvaň nad Dunajom. Zmena účelu užívania nebude rušiť okolie ani okolité stavby.

P o u č e n i e:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa oznámenia tohoto rozhodnutia na Obec Radvaň nad Dunajom.

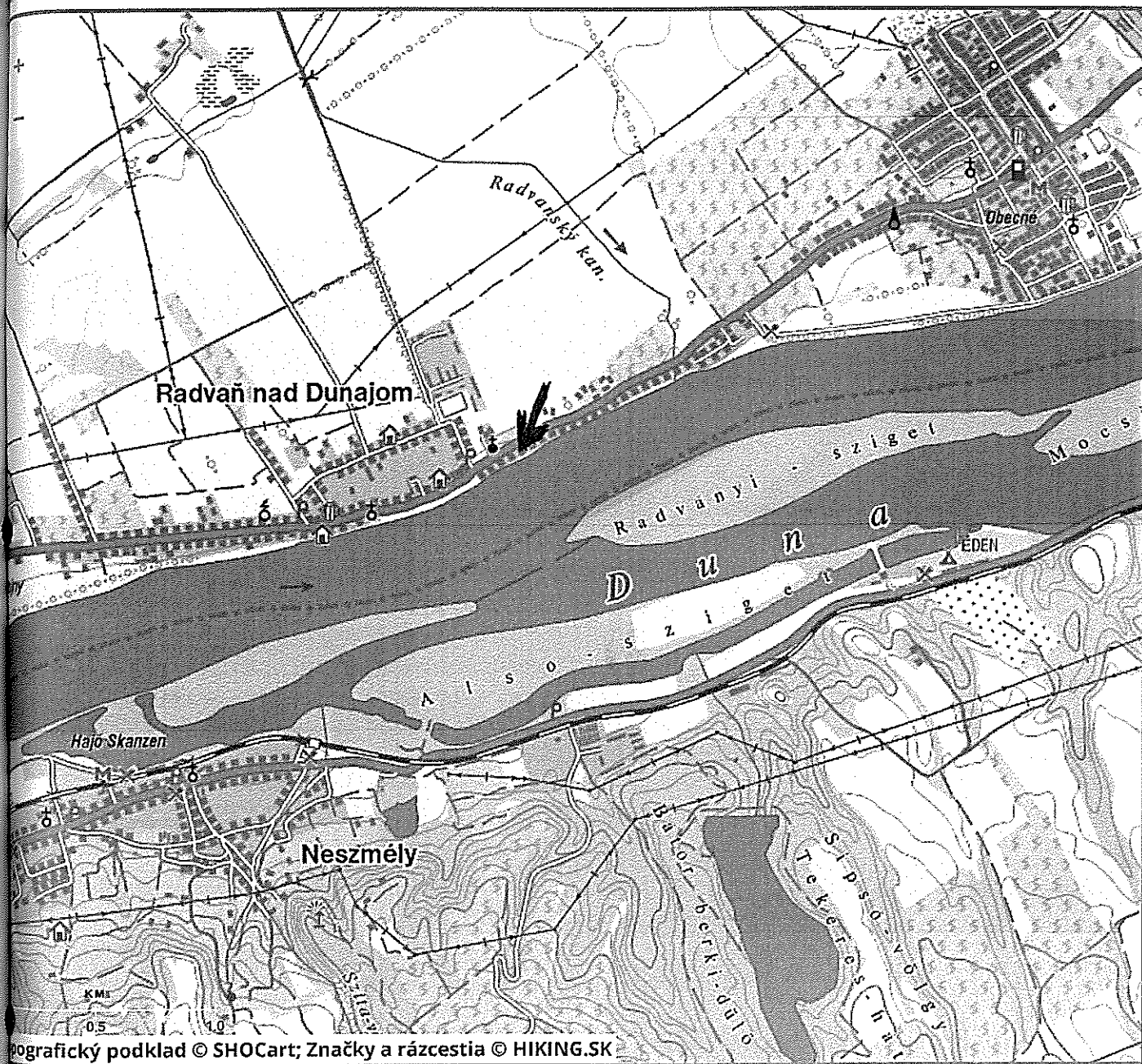
Rozhodnutie je, po využití všetkých možných riadnych opravných prostriedkov, preskúmateľné súdom.

Doručí sa:

- 1. Tibor Deminger.
- 2. Obec Radvaň nad Dunajom
- 3. a/n

B. C. Ľubomír Púchovský

Starosta obce



Topografický podklad © SHOCart; Značky a rázcestia © HIKING.SK

Upozornenie: Tento výťažok z mapového portálu TURISTICKAMAPA.SK slúži výhradne na informatívne účely. Všetky údaje vrátane informácií zo služby HIKEPLANNER, či polôh bodov v mape, sú orientačné a môžu byť nepresné. Prevádzkovateľ vyslovene neodporúča také použitie tohto výťažku, ktoré by nahrádzalo papierovú turistickú mapu.
 HIKING.SK - Určené výhradne pre osobnú potrebu.

Starší rodinný dom s pozemkom v Radvani na Dunajom - NOVÁ



[Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku](#)



Zobraziť všetkých 10 fotografií

CENA	€ 65 000 €
	650,00 €/m ²
LOKALITA	Radvan nad Dunajom
ULICA	Hlavná 81
AKTUALIZÁCIA	6.6.2024 23:50:01
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	4508443
ZASTAVANÁ PLOCHA	120 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA	100 m ²
POZEMOK	521 m ²
KATEGÓRIA	Rodinný dom / predám

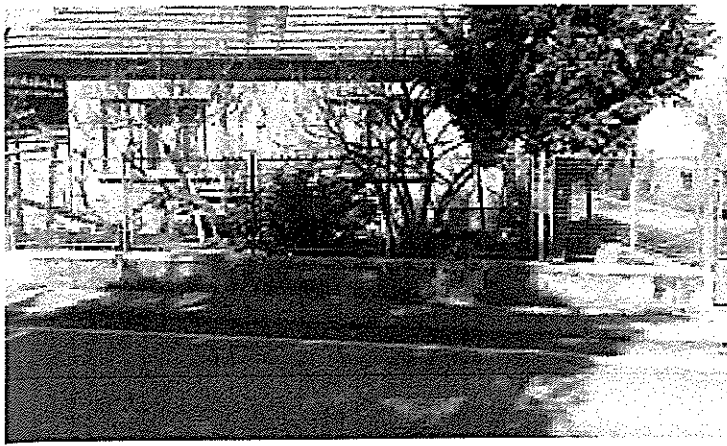
www.topreality.sk/id836303

Ponúkame Vám na predaj troj izbový, prízemný, klasický, nepodpivničený rodinný dom v pôvodnom stave s 5á záhradou v Obci Radvan nad Dunajom, okr. Komárno. V dome sú zavedené všetky IS okrem kanalizácie a dom je dobre prístupný z dvoch strán po asfaltovej komunikácii a ponúka sa s pôvodným zariadením. Blížšie info v RK.

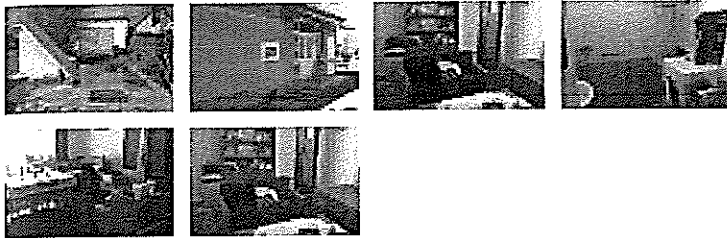
Podobné inzeráty

Radvan nad Dunajom · Rodinný dom · Predám

ZNÍŽENÁ CENA!!! Rodinný dom 3+1 v centre obci Radvaň nad Duna



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	79 000 €
	752,38 €/m ²
LOKALITA	Radvaň nad Dunajom
AKTUALIZÁCIA	22.10.2023 06:32:16
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	729638
ZASTAVANÁ PLOCHA	615 m ²
ÚŽITKOVÁ PLOCHA	105 m ²
POZEMOK	1100 m ²
KATEGÓRIA	Rodinný dom / predám

www.topreality.sk/rd8479511

Realitný maklér pre okres Komárno Ladislav Dobrocsányi a RK Reality-Kontakt exkluzívne Vám ponúkame na predaj zachovalý rodinný dom v centre obci Radvaň nad Dunajom.

Radvaň nad Dunajom je obec na Slovensku v okrese Komárno. Obec leží na Podunajskej nížine, 18 km východne od Komárna. Ulice a domy obce ležia na brehu Dunaja s výhľadom cez Dunaj na kopcovitú maďarskú stranu rieky. Obec v roku 2001 mal 738 obyvateľov.

Na okolitých piesčitých pôdach sa darí zelenine, ovociu i hroznu. Vinič tu pestuje každá rodina až dodnes. V obci je rímskokatolícky i reformovaný kostol a jej bohatú históriu dokumentujú etnografické zbierky. Príležitosť na kúpanie, ryboľov či člnkovanie si vychutnáva nielen takmer 700 domácich duší, ale aj návštevníci.

Cez dedinu vedie medzinárodná cyklotrasa Eurovelo 6, vedúca popri Dunaji až k Čiernemu moru, turisti si tak môžu vychutnať domáce špeciality, ako napríklad sumčf paprikáš s tvarohovými rezancami.

Radvaňčania za recept vďačia kamaráctvu rybárov a mlynárov – práve tu bolo kedysi množstvo plávajúcich mlynov a bartel zrejme fungoval už aj v tých časoch.

Termálne kúpalisko s wellness Patince je len 5 km a Vadaš Štúrovo je vzdialené len 20 km.

Pozemok má rozlohu 1715m². Z čoho je 615 m² je evidované ako zastavaná plocha, 1100 m² je záhrada s vinicou a s rodiacimi stromami.

Rodinný dom je jednopodlažný, úžitkovú plochu má 105 m². Má 1 predsieň, 3 izby, kuchyňu, kúpeľňu so sprchovacím kútom, špajzu.

Okná a vchodové dvere sú pôvodne drevené, kúpeľňa je novo rekonštruovaná.

Vykurovanie je riešené plynovými kachľami vo všetkých izbách. Kofnny sú funkčné, môže sa vykurovať s tuhým palivom.

Dom je postavený z tehly, na tom omietka, podlahy sú zabetónované na ťom parketa, PVC. 2 predné izby majú drevenú podlahu.

Ďal

Priestranný pozemok blízko Dunaja v obci Radvaň nad Dunajom



 Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



Zobraziť všetkých 40 fotografií

CENA  38 000 €

21,09 €/m²

LOKALITA Radvaň nad Dunajom

AKTUALIZÁCIA 30.10.2024 10:41:42

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 288393618438

ÚŽITKOVÁ PLOCHA 1802 m²

POZEMOK 1802 m²

KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy /
predám

www.topreality.sk/id8642021

Tento 1800 m² pozemok sa nachádza na okraji podunajskej obce Radvaň nad Dunajom.

Je to rovinný pozemok, nachádza sa medzi dvomi domami, je vhodný na výstavbu rodinného domu alebo chatiek.

Jeho rozmery sú: 18 m x 100 m.

Vďaka jeho polohe je ideálny na rekreačné využitie, keďže štrkové pláže Dunaja, ako aj medzinárodná cyklotrasa je vzdialená len na zopár desiatok metrov od pozemku.

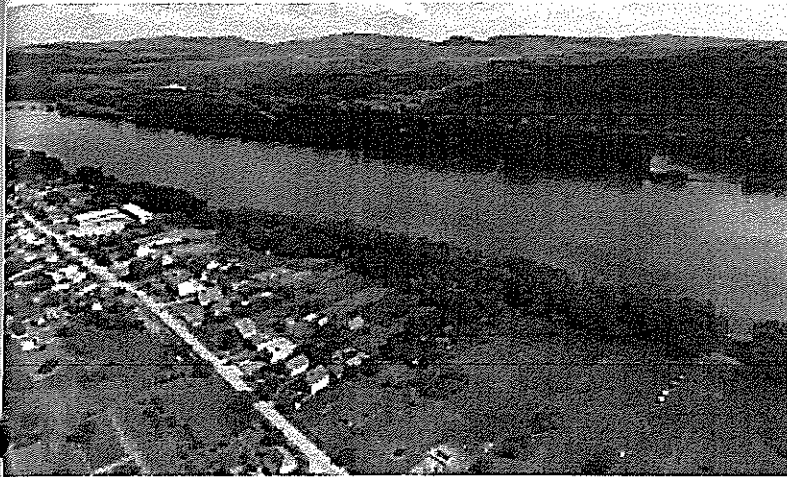
Na pozemku sa nachádza pôvodná vlnna pivnička, ako aj plynová prípojka a kovaná studňa s čerpadlom.

Len pár metrov od pozemku prevádzkuje podľa pravidelnej linky kompa cez hraničnú rieku Dunaj do maďarského mestečka Neszmély, ktorá preváža aj osobné automobily. Možnosť výletov na druhej strane rieky je tak naozaj len na skok od pozemku.

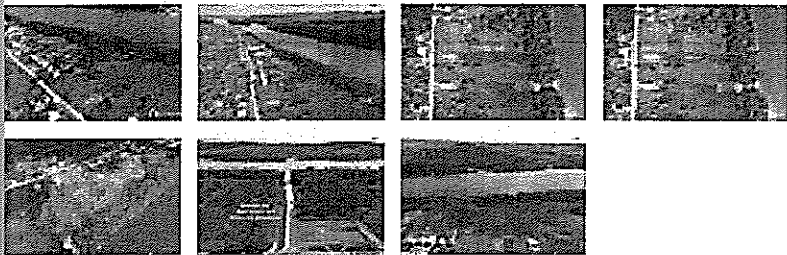
Centrum obce je vzdialené 1,5 km, kde nájdete základnú občiansku vybavenosť.

Termálne kúpalisko a wellness Patince sa nachádza len 4 km od pozemku, a ďalšie termále sú v okolitých mestách, keďže región je bohatý na termálne pramene. Historické okresné mesto Komárno leží len 20 km

NA PREDAJ POZEMOK NA BREHU DUNAJA, RADVAŇ NAD DUNAJOM



👍 Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



OENA  22,00 EUR/m²
22,00 EUR/m²

LOKALITA Radvaň nad Dunajom

ULICA neuvedená

AKTUALIZÁCIA 30.10.2024 09:13:37

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 818601

POZEMOK 5043 m²

KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy /
predám

www.topreality.sk/id8659390

EXKLUZÍVNE IBA U NÁS!

Osaba Ószi - realitný maklér pre Komárno a okolie Vám ponúkam na predaj priestraný pozemok priamo na brehu dunaja, v obci Radvaň nad Dunajom. Rozloha pozemku je 5043 m², začína sa pri asfaltovej ceste a končí na brehu Dunaja s priamym vstupom k Dunaju.

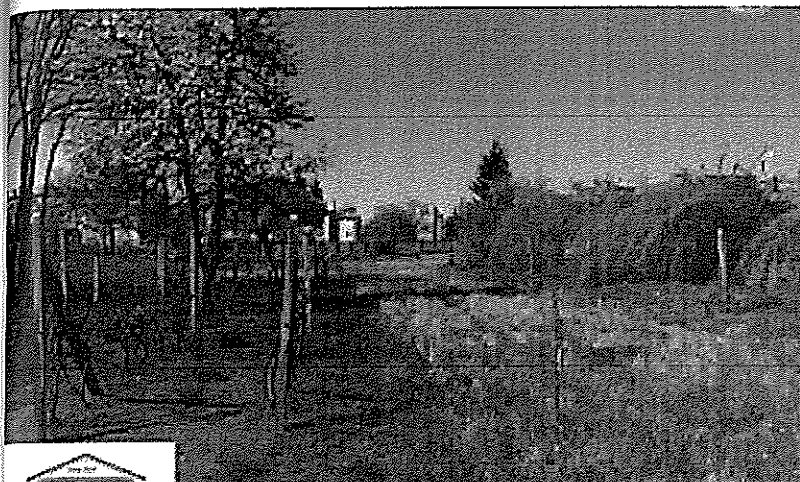
Spodná časť pozemku siaha do ochranného pásma chráneného vtáčieho územia s krásnymi storočnými stromami.

Pozemok je ideálny pre výstavbu víkendových domov, v prípade rodinných domov.

Neďaleko v obci sa nachádza kompa, ktorá spája ľavý slovenský a pravý maďarský breh Dunaja.

Rieka Dunaj s krásnymi štrkovými plážami sú skvelým miestom na víkendovú rekreáciu pri vode. Na dosah je nielen pláž, ale takisto aj medzinárodná cyklotrasa Eurovelo 6, vedúca popri Dunaji až k Čiernemu moru. Termálne kúpalisko a wellness Patince, a Vadaš Štúrovo sú vzdialené len pár km. Neďaleké historické mestá Komárno, Ostrihom a hlavné mesto Maďarska sú skvelým miestom na výlety.

Veľká slnečná záhrada v center obci Moča len pár metrov od Du



CENA 62 000 €

31,41 €/m²

LOKALITA Moča

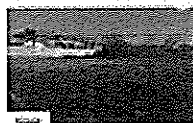
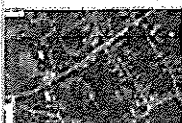
AKTUALIZÁCIA 22.10.2023 06:31:46

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 679449

POZEMOK 1974 m²

KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám

Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



www.topreality.sk/id8479484

Exkluzívne ponúkame na predaj 1974 m² veľkú záhradu v centre obci Moča.

Obec Moča v okrese Komárno má 1100 obyvateľov. Nachádza sa medzi Štúrovom a Komárnom. Patrí medzi najjužnejšie dediny na južnom Slovensku, tesne pri Dunaji.

Pôvodní obyvatelia boli lodníci a mlynári. V roku 1700 tu pracovalo deväť vodných mlynov a neskôr založili aj mlynársky cech. Koncom devätnásteho storočia vybudovali v Moči prístav parných mlynov. Na okolitých plesčitých pôdach sa darí zelenine, ovociu i hroznu. Vinič tu pestuje každá rodina až dodnes. V obci je rímskokatolícky i reformovaný kostol a jej bohatú históriu dokumentujú etnografické zbierky v múzeu obce. Obyvatelia i návštevníci Moče si radi vypočujú folklórny súbor Vadvirág, ktorý približuje mlynárske, mlynárstve i dožinkové tradície na Dunaji. Na dosah je aj medzinárodná cyklotrasa Eurovelo 6, vedúca popri Dunaji až k Čiernemu moru. Termálne kúpalisko a wellness Patince, a Vadaš Štúrovo sú vzdialené len pár km.

Pozemok je vhodný na výstavbu aj dvoch rodinných domov, rozmery: 30x62m

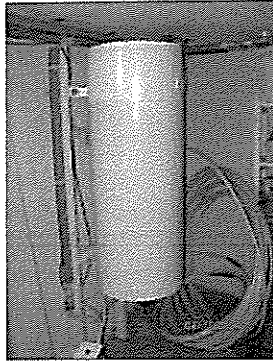
Možnosť rozdelenia s geometrickým plánom na 2 parcely, 2x 15mx62 m. V tomto prípade cena za 930 m² je 31500 eur.

Asfaltová prístupová cesta, všetky inžinierske siete sú pri pozemku. Pozemok je slnečný, rovinatý.

Ďalšie info a obhliadky: 0908 612 043



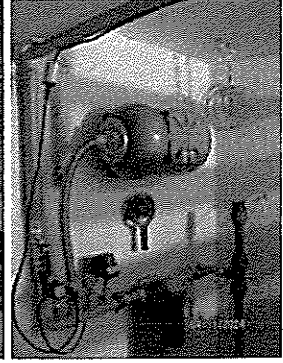
Kotol ÚK



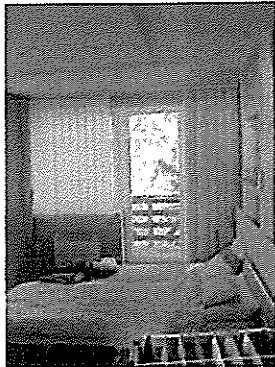
Ohrev vody



Studňa



Tlak nádoba



Izba



Dielňa



Altánok



Dreváreň



Dunaj



Kotel ÚK



Ohrev vody



Studňa



Tlak nádoba



Izba



Dielňa



Altánok



Dreváreň



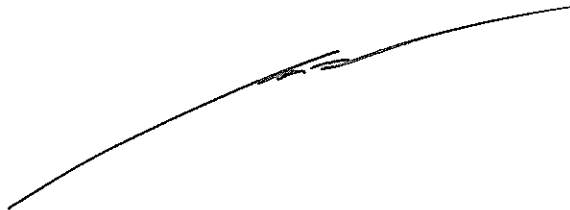
Dunaj

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915891.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 103/2024.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke with a small loop at the end.



1
0

1
1