

Znalec : Ing. Imrich Mészáros, Dlhá 309/25, 946 03 Kolárovo
tel.: 0905 278 587
znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty
nehnuteľností

Evidenčné číslo : 912281

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky) : objednávka zo dňa 07.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 222/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 42 na pozemku s parc. č. 248/34, polyfunkčnej budovy so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134, pozemkov s parc. č. 248/34, parc. č. 248/69, parc. č. 248/133, parc. č. 248/134, parc. č. 248/135 a parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 93 (deväťdesiattri) - (z toho 59 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 (päť)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 07.11.2024 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 281 pre kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno:

- rodinného domu so súp. č. 42 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 248/34
- polyfunkčnej budovy so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134
- pozemkov s parc. č. 248/34, parc. č. 248/69, parc. č. 248/133, parc. č. 248/134, parc. č. 248/135 a parc. č. 248/136

2. Účel znaleckého posudku:

- výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 03.12.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.05.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a.) Dodané zadávateľom:

- scan znaleckého posudku č. 07/2013 zo dňa 19.05.2013, znalca Ing. Marián Cicanič, Smreková 28, 010 07 Žilina, Budovateľská 35, 821 08 Bratislava

b.) Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 281, zo dňa 26.12.2024, pre kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 248/34, zo dňa 26.12.2024, pre kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavieb, tvoriacich predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 3. Q roku 2024 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu
- Údaje z internetu www.nehnutenosti.sk; www.topreality.sk; www.reality.sk;

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 65/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Vyhláška č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Zákon č. 162/1996 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov)
- Opatrenie Štatistického úradu SR č. 128/2000 Z. z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Vyhláška č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

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

kde

M - počet memných jednotiek, m² zastavanej plochy (rozostavaný rodinný dom), m dĺžky (inžinierske siete)

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na memnú jednotku porovnateľného objektu určená pre ohodnocovaný objekt vrátane príslušenstva (prípojky inžinierskych sietí, spevnené plochy, ploty a pod.), z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom – Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline ISBN 80-7100-827-3

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 3. štvrťroku 2024 publikované na stránkach USI ŽU Žilina.

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vzhľadom na použitý katalóg („Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“ Žilinská univerzita, EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3) sa východisková hodnota vypočíta ako súčet ohodnotení jednotlivých podlaží rodinného domu. Rozpočtový ukazovateľ rodinného domu je vytvorený bodovým ohodnotením na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedeného katalógu t.j. k_V je zohľadnený pri tvorbe rozpočtového ukazovateľa.

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby.

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu na m² zastavanej plochy nevstupuje do výpočtu.

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby. Vzhľadom na spôsob tvorby rozpočtového ukazovateľa pre stavbu rodinného domu bodovým hodnotením na m² zastavanej plochy je súčasťou tvorby rozpočtového ukazovateľa.

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

- Nedokončené stavby - rozumejú sa rozostavané stavby, nadstavby a prístavby v čase od začatia výstavby do vydania kolaudačného rozhodnutia stavebným úradom alebo stavby, na ktorých sa vykonáva rekonštrukcia a modernizácia. Začiatkom výstavby sa rozumie fyzické začatie stavebných prác na hodnotenom objekte. Východisková hodnota stavby, na ktorej sa s výstavbou ešte nezačalo, sa nepočíta. Východisková hodnota nedokončenej stavby sa vypočíta ako východisková hodnota stavby dokončenej na základe projektovej dokumentácie overenej stavebným úradom (ak taká projektová dokumentácia nie je alebo ak nie je v súlade so skutkovým stavom, tak podľa predpokladaného stavu stavby po jej dokončení) s tým, že sa odpočet východiskovej hodnoty nevyhotovených a nedokončených konštrukcií a vybavení vykoná podľa ich percentuálneho zastúpenia na celej stavbe.

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a.) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii pre daný typ nehnuteľnosti dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov (prevod a prechod) pre porovnávanie (rodinné domy s obdobným vybavením v mieste). V čase vykonania znaleckého posudku v obci Kameničná, v okrese Komárno - vychádzajú z výsledkov internetového hľadania - bolo ponúkaných približne 5, ktoré boli pre stavby tvoriace predmet znaleckého posudku skôr neporovnateľné. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku porovnávaním nebolo možné vykonať, nakoľko v čase vykonania znaleckého posudku nemal znalec k dispozícii dostatok preskúmateľných a hodnoverných podkladov prevodu alebo prechodu pre porovnanie. Výnosová hodnota pozemkov v posudku nie je uvažovaná, nakoľko predmetom ohodnotenia sú pozemky bez možnosti dosahovania výnosu formou ich prenájmu.

Všeobecná hodnota pozemkov v znaleckom posudku je stanovená preto len metódou polohovej diferenciacie.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania:

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,

V_{MJ} – 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 porovnávania:

1. ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2. polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3. 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).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = OZ/k \text{ [€]}$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b.) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 281 vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky zo dňa 26.12.2024, pre kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 248/34 | 134 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 42 | 248/34 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|--|------------------------|
| 1 | Sárkány Ladislav Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: R.I.538/79 - pol.3/80 Žiadosť o zápis stavby Z-2876/13 z 12.6.2013, g.pl.č.33779571-23/2013, urč.s.č. 425/2013, potvrdenie o tr. pobyte Iné údaje: Bez zápisu | 1/1 |
| | Poznámky | K nehnuteľnosti |
| | Poznamenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. OVRU/106/2024 zo dňa 04.09.2024 v prospech záložného veriteľa Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11. 811 01 Bratislava, IČO: 36 854 140 formou odpredaja na pozemok registra C KN parcelné číslo č. 248/34, 248/69, 248/133, 248/134, 248/135, 248/136, na stavbu Rodinný dom so súp.č.42 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 248/34, na stavbu Polyfunkčná budova so súp.č.816 na pozemku registra C KN s parcelným číslom 248/134 v podiele 1/1 vlastníka Sárkány Ladislav, P-741/2024. - pvz.235/2024 | - |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

| K nehnuteľnosti K vlastníkovi | Obsah |
|----------------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1 | Záložné právo V-2842/13 z 9.8.2013 v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava IČO:36 854 140 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, reg.č. 290954/Zal/1 na parc.reg.,C" č. 248/34, 248/69, 248/133, 248/134, 248/135, 248/136, na rodinný dom so sč 42 na parc.reg.,C" č. 248/34 a na polyfunkčnú budovu so sč 816 na parc.reg.,C" č. 248/134. |
| Vlastník poradové číslo 1 | Rozhodnutie záložného práva Z-5499/13 v prosp. Obec Kameničná, IČO:00306495, na zabezpečenie daňového nedoplatku na poz.parc.reg.C KN s parc.č.248/34,248/69,248/133,248/134,248/135,248/136 na stavby:rod.dom s.č.42 na parc.č.248/34, polyfunkčná budova s.č.816 na parc.č.248/134.v.z.254/13 |

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.12.2024, len za účasti znalca, bez sprístupnenia predmetných nehnuteľností. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 03.12.2024, len z verejného priestranstva, nakoľko termíny nehnuteľností neboli zo strany vlastníka sprístupnené.

d.) Technická dokumentácia:

Zadáateľom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia rodinného domu so súp. č. 42, ako ani polyfunkčnej budovy so súp. č. 816, ale bol dodaný scan znaleckého posudku č. 07/2013 zo dňa 19.05.2013, znalca Ing. Marián Cicaníč, Smreková 28, 010 07 Žilina, Budovateľská 35, 821 08 Bratislava. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície nebolo možné zistiť meraním a obhliadkou na tvare miesta.

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku, budem vychádzať z výsledkov miestnej obhliadky a znaleckého posudku znaleckého posudku č. 07/2013 zo dňa 19.05.2013, znalca Ing. Marián Cicaníč, Smreková 28, 010 07 Žilina, Budovateľská 35, 821 08 Bratislava.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 03.12.2024, bez sprístupnenia nehnuteľností.

Predmet znaleckého posudku tvorí stavba rodinného domu so súp. č. 42 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 248/34, ktorý je zapísaný v katastri nehnuteľností a zakreslený na katastrálnej mape. Ďalej predmetom znaleckého posudku je aj stavba polyfunkčnej budovy so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134, ktorá je zapísaná v katastri nehnuteľností a zakreslená na katastrálnej mape.

Technická dokumentácia nehnuteľností- rodinného domu ani polyfunkčnej budovy - objednávateľom nebola predložená; pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 42 a polyfunkčnej budovy so súp. č. 816 budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke a znaleckého posudku č. 07/2013 zo dňa 19.05.2013, znalca Ing. Marián Cicanič, Smreková 28, 010 07 Žilina, Budovateľská 35, 821 08 Bratislava. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom a čiastočne aj vlastnou investíciou.

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

- rodinný dom so súp. č. 42 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 248/34 v kat. ú. Kameničná
- polyfunkčná budova so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 284/134 v kat. ú. Kameničná
- sklad na pozemku s parc. č. 248/135 v kat. ú. Kameničná
- sklad na pozemku s parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná
- oceľový sklad na pozemku s parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná
- studňa na pozemku s parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná
- plot na pozemku s parc. č. 248/133 a parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná:
 - plot záhradný
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná:
 - vodovodná prípojka
 - kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - plynová prípojka
 - spevnené plochy
 - skleník
- pozemky s parc. č. 248/34, parc. č. 248/69, parc. č. 248/133, parc. č. 248/134, parc. č. 248/135 a parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná

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

- nie sú

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):

- podľa platného územného plánu obce Kameničná, pozemky k dátumu ohodnotenia sa nachádzajú v obytnej časti obce. Sú určené na zástavbu rodinnými domami. Územný plán je prístupný na webovej stránke <https://www.uzemneplany.sk/upn/kamenicna/uzemny-plan-obce/cistopis/vykres/komplexny-urbanisticky-navrh-rozvoja-obce-priestorove-usporiadanie-a-funkcne-vyuzivanie-uzemia>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 42 na pozemku s parc. č. 248/34 a polyfunkčná budova so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134 v kat. ú. Kameničná

POPIS STAVBY

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - cementový poter

- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková); - odsávač pár; - drezové umývadlo oceľové smaltované
- Vybavenie kúpeľní - vodovodné batérie - ostatné
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely; zdroj vykurovania - kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla
- Vnútorné rozvody vody - z pozinkovaného potrubia len studenej vody; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Nadzemné podlažie

- Základy - betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické
- Schodisko - liate terazzo, betónová, keramická dlažba
- Strecha - krovy - väznicové sedlové, manzardové; krytiny strechy na krove - plechové pozinkované; klampiarske konštrukcie strechy - z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit; obklady fasád - obklady keramické, obklady drevom
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené; vnútorné obklady - prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky; - vane
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové); dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vybavenie kuchýň - sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková)
- Vybavenie kúpeľní - vaňa oceľová smaltovaná; - umývadlo; vodovodné batérie - pákové nerezové so sprchou; - pákové nerezové; záchod - splachovací bez umývadla
- Ostatné vybavenie - vrata garážové - oceľové; kozub - s otvoreným ohniskom
- Vykurovanie - ústredné vykurovanie - teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely
- Vnútorné rozvody vody - z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja; zdroj teplej vody - zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním
- Vnútorné rozvody kanalizácie - plastové a azbestocementové potrubie
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením
- Vnútorné rozvody plynu - rozvod svietiplynu alebo zemného plynu

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm; deliace konštrukcie - tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)
- Úpravy vonkajších povrchov - fasádne omietky - vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit
- Úpravy vnútorných povrchov - vnútorné omietky - vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením
- Podlahy - podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) - podlahoviny gumové, z PVC, lino; dlažby a podlahy ost. miestností - keramické dlažby
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | kzr |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----|
| 1. PP | 1967 | 0 | 0 | |
| 1. PP | 1983 | 11,48*3,10+2,58*8,55 | 57,65 | |

| | | | | |
|--------------------|------|---|--------|------------------|
| I. PP | 1998 | 9,37*4,95 | 46,38 | |
| Spolu I. PP | | | 104,03 | 120/104,03=1,154 |
| I. NP | 1967 | 8,55*8,90 | 76,1 | |
| I. NP | 1983 | 11,48*3,10+2,58*8,55 | 57,65 | |
| I. NP | 1988 | 6,85*9,37+(6,50+1,17)*(4,39+1,53)- 2,22*2,47 | 104,11 | |
| I. NP | 1983 | 6,50*3,77 | 24,51 | |
| Spolu I. NP | | | 262,37 | 120/262,37=0,457 |
| I. Podkrovie | 1967 | 0 | 0 | |
| I. Podkrovie | 1983 | 5,50*11,65 | 64,08 | |
| I. Podkrovie | 1998 | 6,85*9,37+(6,50+1,17)*(4,39+1,53)- 2,22*2,47+6,50*3,77 | 128,61 | |
| Spolu I. Podkrovie | | | 192,69 | 120/192,69=0,623 |

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 | | | |
| | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 | 100 | 750,0 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené | 400 | 100 | 400,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 100 | 1040,0 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.6 cementový poter | 180 | 100 | 180,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 100 | 530,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 | 100 | 150,0 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 | 100 | 480,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.2 svetelná | 155 | 100 | 155,0 |
| 30 | Rozvod vody | | | |
| | 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | 30 | 100 | 30,0 |
| 31 | Inštalácia plynu | | | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 | 100 | 35,0 |
| | Spolu | 4910 | | 4910,0 |

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 |
| 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.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155 | 100 | 155,0 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | | | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
| | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| | 36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
| 38 | Vodovodné batérie | | | |
| | 38.4 ostatné (2 ks) | 30 | 100 | 30,0 |
| | Spolu | 365 | | 365,0 |

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 |
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené | 400 | 100 | 400,0 |
| 7 | Stropy | | | |
| | 7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické | 1040 | 100 | 1040,0 |
| 8 | Krovy | | | |
| | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 | 100 | 575,0 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | | | |
| | 10.1.c plechové pozinkované | 570 | 100 | 570,0 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | | | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 | 100 | 55,0 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | | | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 | 100 | 20,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.2.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 1/2 do 2/3 | 140 | 100 | 140 |
| 15 | Obklady fasád | | | |
| | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3 | 180 | 100 | 180 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 | 100 | 190,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 100 | 135,0 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 100 | 530,0 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | | |
| | 22.1 parkety, vlisy (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 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | | | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 | 100 | 480,0 |

| | | | | |
|----|--|-------------|-----|---------------|
| 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 |
| 31 | Inštalácia plynu | | | |
| | 31.1 rozvod svietyplynu alebo zemného plynu | 35 | 100 | 35,0 |
| | Spolu | 6850 | | 6850,0 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|----|--|------------|-----|--------------|
| 32 | Vráta garážové | | | |
| | 32.5 oceľové (1 ks) | 95 | 100 | 95,0 |
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 | 100 | 10,0 |
| 34 | Zdroj teplej vody | | | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 | 100 | 65,0 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | | | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 | 100 | 60,0 |
| 37 | Vnútorne 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 (1 ks) | 20 | 100 | 20,0 |
| 39 | Záchod | | | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 | 100 | 25,0 |
| 40 | Vnútorne obklady | | | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 | 100 | 80,0 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 | 100 | 15,0 |
| 42 | Kozub | | | |
| | 42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks) | 180 | 100 | 180,0 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | | | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 | 100 | 240,0 |
| | Spolu | 865 | | 865,0 |

1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota | Dokonč. [%] | Výsled. |
|-----|--|---------|-------------|---------|
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené | 400 | 80 | 320,0 |
| 14 | Fasádne omietky | | | |
| | 14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3 | 220 | 100 | 220 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 25 | 33,8 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 | 100 | 530,0 |

| | | | | |
|----|---|-------------|-----|---------------|
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | | |
| | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 | 100 | 120,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 | 50 | 75,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.2 svetelná | 155 | 100 | 155,0 |
| | Spolu | 2870 | | 2613,8 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|--|--------------|----------|--|------------|
| | Spolu | 0 | | 0,0 |
|--|--------------|----------|--|------------|

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 [€/m ²] | Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²] |
|--------------|--|--|---|---|
| 1. PP | $(4910 + 365 * 1,154)/30,1260$ | $(4910 + 365 * 1,154)/30,1260$ | 176,96 | 176,96 |
| 1. NP | $(6850 + 865 * 0,457)/30,1260$ | $(6850 + 865 * 0,457)/30,1260$ | 240,50 | 240,50 |
| 1. Podkrovie | $(2870 + 0 * 0,623)/30,1260$ | $(2613,8 + 0 * 0,623)/30,1260$ | 95,27 | 86,76 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1967 | 57 | 43 | 100 | 57,00 | 43,00 |
| 1. PP - prístavba | 1983 | 41 | 43 | 84 | 48,81 | 51,19 |
| 1. PP - prístavba | 1998 | 26 | 43 | 69 | 37,68 | 62,32 |
| 1. NP | 1967 | 57 | 43 | 100 | 57,00 | 43,00 |
| 1. NP - prístavba | 1983 | 41 | 43 | 84 | 48,81 | 51,19 |
| 1. NP - prístavba | 1988 | 36 | 43 | 79 | 45,57 | 54,43 |
| 1. NP - prístavba | 1983 | 41 | 43 | 84 | 48,81 | 51,19 |
| 1. Podkrovie | 1967 | 57 | 43 | 100 | 57,00 | 43,00 |
| 1. Podkrovie - prístavba | 1983 | 41 | 43 | 84 | 48,81 | 51,19 |
| 1. Podkrovie - prístavba | 1998 | 26 | 43 | 69 | 37,68 | 62,32 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|--------------------------------------|---|-------------|
| 1. PP z roku 1967 | | |
| Východisková hodnota | $176,96 \text{ €/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 0,00 |
| Technická hodnota | 43,00% z 0,00 | 0,00 |
| 1. PP - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | $176,96 \text{ €/m}^2 * 57,65 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 36 973,67 |
| Technická hodnota | 51,19% z 36 973,67 | 18 926,82 |
| 1. PP - prístavba z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $176,96 \text{ €/m}^2 * 46,38 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 29 745,69 |
| Technická hodnota | 62,32% z 29 745,69 | 18 537,51 |
| 1. NP z roku 1967 | | |
| Východisková hodnota | $240,50 \text{ €/m}^2 * 76,10 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 66 331,20 |

| | | |
|---|--|-----------|
| Technická hodnota | 43,00% z 66 331,20 | 28 522,42 |
| 1. NP - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | 240,50 €/m ² *57,65 m ² *3,815*0,95 | 50 249,59 |
| Technická hodnota | 51,19% z 50 249,59 | 25 722,77 |
| 1. NP - prístavba z roku 1988 | | |
| Východisková hodnota | 240,50 €/m ² *104,11 m ² *3,815*0,95 | 90 745,62 |
| Technická hodnota | 54,43% z 90 745,62 | 49 392,84 |
| 1. NP - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | 240,50 €/m ² *24,51 m ² *3,815*0,95 | 21 363,70 |
| Technická hodnota | 51,19% z 21 363,70 | 10 936,08 |
| 1. Podkrovie z roku 1967 | | |
| Východisková hodnota | 95,27 €/m ² *0,00 m ² *3,815*0,95 | 0,00 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 86,76 €/m ² *0,00 m ² *3,815*0,95 | 0,00 |
| Technická hodnota | 43,00% z 0,00 | 0,00 |
| 1. Podkrovie - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | 95,27 €/m ² *64,08 m ² *3,815*0,95 | 22 125,69 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 86,76 €/m ² *64,08 m ² *3,815*0,95 | 20 149,31 |
| Technická hodnota | 51,19% z 20 149,31 | 10 314,43 |
| 1. Podkrovie - prístavba z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | 95,27 €/m ² *128,61 m ² *3,815*0,95 | 44 406,76 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 86,76 €/m ² *128,61 m ² *3,815*0,95 | 40 440,12 |
| Technická hodnota | 62,32% z 40 440,12 | 25 202,28 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota po dokončení [€] | Východisková hodnota nedokončenej stavby [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|---------------------------------------|--|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 66 719,36 | 66 719,36 | 37 464,33 |
| 1. nadzemné podlažie | 228 690,11 | 228 690,11 | 114 574,11 |
| 1. podkrovné podlažie | 66 532,45 | 60 589,43 | 35 516,71 |
| Spolu | 361 941,92 | 355 998,90 | 187 555,15 |

Dokončenosť stavby: $(355\,998,90\text{€} / 361\,941,92\text{€}) * 100\% = 98,36\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad na pozemku s parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná

POPIS STAVBY

Technické riešenie:

1. Podzemné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Schodisko - pieskovec, cementový poter
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorne rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Vodorovné nosné konštrukcie - stropy - železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov
- Schodisko - pieskovec, cementový poter

- Strecha - krov - hambáľkové; krytina strechy na krove - pálené obyčajné jednodrážkové; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Úpravy vonkajších povrchov - vápenná hladká omietka, škárované murivo
- Úpravy vnútorných povrchov - vápenná hladká omietka
- Výplne otvorov - dvere - plastové; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter
- Vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia - len svetelná - poistkové automaty

1. Podkrovné podlažie

- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm
- Výplne otvorov - okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | kzp |
|--------------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| 1. PP | 1998 | 3,55*6,58 | 23,36 | 18/23,36=0,771 |
| 1. NP | 1998 | 3,55*6,58 | 23,36 | 18/23,36=0,771 |
| 1. Podkrovie | 1998 | 4,50*6,58 | 29,61 | 18/29,61=0,608 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

| Bod | Položka | 1.PP | 1.NP | 1.PK |
|-----|---|------|------|------|
| 1 | Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m | | | |
| | 1.1 so zvislou izoláciou | 435 | - | - |
| 2 | Základy a podmurovka | | | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | - | 615 | - |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | | | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | - | 1260 | 1260 |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 | - | - |
| 4 | Stropy | | | |
| | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov | 565 | 565 | - |
| 5 | Krov | | | |
| | 5.2 hambáľkové | - | 470 | - |
| 6 | Krytina strechy na krove | | | |
| | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | - | 295 | - |
| 8 | Klampiarske konštrukcie | | | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | - | 100 | - |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | | | |
| | 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo | - | 240 | - |
| 10 | Vnútorná úprava povrchov | | | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | - | 185 | - |
| 11 | Schodisko (podľa materiálu nástupnice) | | | |
| | 11.5 pieskovec, cementový poter | 455 | 455 | - |
| 12 | Dvere | | | |

| | | | | |
|----|--|------|------|------|
| | 12.3 plastové | - | 480 | - |
| 13 | Okná | | | |
| | 13.3 plastové s izolačným dvojsklom | - | 170 | 170 |
| 14 | Podlahy | | | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 | 185 | 185 |
| 18 | Elektroinštalácia | | | |
| | 18.2 len svetelná - poistkové automaty | 215 | 215 | - |
| | Spolu | 2685 | 5235 | 1615 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | | | |
|--|-------|---|---|---|
| | Spolu | - | - | - |
|--|-------|---|---|---|

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 [€/m ²] |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. PP | $(2685 + 0 * 0,771)/30,1260$ | 89,13 |
| 1. NP | $(5235 + 0 * 0,771)/30,1260$ | 173,77 |
| 1. Podkrovie | $(1615 + 0 * 0,608)/30,1260$ | 53,61 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1998 | 26 | 54 | 80 | 32,50 | 67,50 |
| 1. NP | 1998 | 26 | 54 | 80 | 32,50 | 67,50 |
| 1. Podkrovie | 1998 | 26 | 54 | 80 | 32,50 | 67,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---------------------------------|---|-------------|
| 1. PP z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $89,13 \text{ €/m}^2 * 23,36 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 7 545,97 |
| Technická hodnota | 67,50% z 7 545,97 | 5 093,53 |
| 1. NP z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $173,77 \text{ €/m}^2 * 23,36 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 14 711,80 |
| Technická hodnota | 67,50% z 14 711,80 | 9 930,47 |
| 1. Podkrovie z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $53,61 \text{ €/m}^2 * 29,61 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 5 753,11 |
| Technická hodnota | 67,50% z 5 753,11 | 3 883,35 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKÉJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. podzemné podlažie | 7 545,97 | 5 093,53 |
| 1. nadzemné podlažie | 14 711,80 | 9 930,47 |
| 1. podkrovné podlažie | 5 753,11 | 3 883,35 |
| Spolu | 28 010,88 | 18 907,35 |

2.2.2 Sklad pri prístavbe na pozemku s parc. č. 248/134 v kat. ú. Kameničná

POPIS STAVBY

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná; klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené; okná - plastové s izolačným dvojsklom
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | kzP |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------------|
| 1. NP | 1998 | 4,39*2,48 | 10,89 | 18/10,89=1,653 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm | 930 |
| 5 | Krov | |
| | 5.3 pultové | 545 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 |
| 8 | Klampiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky) | 100 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 13 | Okná | |
| | 13.3 plastové s izolačným dvojsklom | 170 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | Spolu | 3455 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|-------|---|
| Spolu | 0 |
|-------|---|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,815$
 $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| I. NP | $(3455 + 0 * 1,653)/30,1260$ | 114,68 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| I. NP | 1998 | 26 | 54 | 80 | 32,50 | 67,50 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $114,68 \text{ €/m}^2 * 10,89 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 4 526,20 |
| Technická hodnota | $67,50\% \text{ z } 4 526,20$ | 3 055,19 |

2.2.3 Sklad na pozemku s parc. č. 248/135 v kat. ú. Kameničná

POPIS STAVBY

Technické riešenie:

1. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základové pásy
- Zvislé nosné konštrukcie - murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm
- Strecha - krov - pultové; krytina strechy na krove - plechová pozinkovaná
- Výplne otvorov - dvere - hladké plné alebo zasklené
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

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} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| I. NP | 1985 | $1,62 * 2,78$ | 4,5 | $18/4,5 = 4,000$ |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm | 930 |
| 5 | Krov | |
| | 5.3 pultové | 545 |

| | | |
|----|--|------|
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | Spolu | 3185 |

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 [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| I. NP | $(3185 + 0 * 4,000)/30,1260$ | 105,72 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| I. NP | 1985 | 39 | 41 | 80 | 48,75 | 51,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $105,72 \text{ €/m}^2 * 4,50 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 1 724,20 |
| Technická hodnota | 51,25% z 1 724,20 | 883,65 |

2.2.4 Oceľový sklad na pozemku s parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná

POPIS STAVBY

Technické riešenie:

I. Nadzemné podlažie

- Základy - bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pätky pod rohmi pref. garáže
- Zvislé nosné konštrukcie - drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom
- Strecha - krytina na plochých strechách - plechová pozinkovaná
- Podlahy - dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | kzp |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|
| I. NP | 1985 | $5,65 * 4,70$ | 26,56 | $18/26,56 = 0,678$ |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|--|-------------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže | 115 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.5 drevené stĺpkové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom | 675 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |
| | 7.1.c plechová pozinkovaná | 370 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | Spolu | 1345 |

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 [€/m ²] |
|----------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(1345 + 0 * 0,678)/30,1260$ | 44,65 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1985 | 39 | 21 | 60 | 65,00 | 35,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $44,65 \text{ €/m}^2 * 26,56 \text{ m}^2 * 3,815 * 0,95$ | 4 298,01 |
| Technická hodnota | 35,00% z 4 298,01 | 1 504,30 |

2.2.5 Plot na pozemku s parc. č. 248/133 a parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná

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 | 45,00 m | 700 | 23,24 €/m |
| | Spolu: | | | 23,24 €/m |

| | | | | |
|----|---|----------------------|------|-------------|
| 3. | Výplň plotu: | | | |
| | zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 72,00 m ² | 380 | 12,61 €/m |
| 4. | Plotové vráta: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 €/ks |
| 5. | Plotové vrátka: | | | |
| | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 €/ks |

Dĺžka plotu: 45,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $45,00 * 1,60 = 72,00 \text{ m}^2$
 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 [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot na pozemku s parc. č. 248/133 a parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná | 1998 | 26 | 9 | 35 | 74,29 | 25,71 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(45,00 \text{ m} * 23,24 \text{ €/m} + 72,00 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,815 * 0,95$ | 8 451,61 |
| Technická hodnota | 25,71 % z 8 451,61 € | 2 172,91 |

2.2.6 Studňa narážaná na pozemku s parc. č. 721/6 v kat. ú. Kameničná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
 Hĺbka: 7 m
 Priemer: 44 mm
 Počet elektrických čerpadiel: 1
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
 Rozpočtový ukazovateľ:
 do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Studňa narážaná na pozemku s parc. č. 721/6 v kat. ú. Kameničná | 1972 | 52 | 8 | 60 | 86,67 | 13,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(81,49 \text{ €/m} * 5 \text{ m} + 149,21 \text{ €/m} * 2 \text{ m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1 \text{ ks}) * 3,815 * 0,95$ | 3 855,11 |

| | | |
|-------------------|----------------------|--------|
| Technická hodnota | 13,33 % z 3 855,11 € | 513,89 |
|-------------------|----------------------|--------|

2.2.7 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 6,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1975 | 49 | 1 | 50 | 98,00 | 2,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,815 * 0,95$ | 923,97 |
| Technická hodnota | $2,00 \% \text{ z } 923,97 \text{ €}$ | 18,48 |

2.2.8 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|

| | | | | | | |
|--|------|----|----|----|-------|-------|
| Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1995 | 29 | 21 | 50 | 58,00 | 42,00 |
|--|------|----|----|----|-------|-------|

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 8 bm * 17,59 €/bm * 3,815 * 0,95 | 510,00 |
| Technická hodnota | 42,00 % z 510,00 € | 214,20 |

2.2.9 Žumpa na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: 18,00 m³ OP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1995 | 29 | 21 | 50 | 58,00 | 42,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 18 m ³ OP * 107,88 €/m ³ OP * 3,815 * 0,95 | 7 037,71 |
| Technická hodnota | 42,00 % z 7 037,71 € | 2 955,84 |

2.2.10 Prípojka plynu na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 23,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka plynu na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1995 | 29 | 21 | 50 | 58,00 | 42,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|
| Východisková hodnota | 23 bm * 14,11 €/bm * 3,815 * 0,95 | 1 176,18 |
| Technická hodnota | 42,00 % z 1 176,18 € | 494,00 |

2.2.11 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $91,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1998 | 26 | 24 | 50 | 52,00 | 48,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $91,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 0,95$ | 2 857,49 |
| Technická hodnota | 48,00 % z 2 857,49 € | 1 371,60 |

2.2.12 Skleník na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Skleník
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:
Bod:

29. Skleník
29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1950/30,1260 = 64,73 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 24,77 m² ZP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,815
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Skleník na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1995 | 29 | 1 | 30 | 96,67 | 3,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 24,77 m ² ZP * 64,73 €/m ² ZP * 3,815 * 0,95 | 5 810,99 |
| Technická hodnota | 3,33 % z 5 810,99 € | 193,51 |

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|--|--------------------------|-----------------------|
| Rodinný dom so súp. č. 42 na pozemku s parc. č. 248/34 a polyfunkčná budova so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134 v kat. ú. Kameničná | 355 998,90 | 187 555,15 |
| Drobné stavby | | |
| Sklad na pozemku s parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná | 28 010,88 | 18 907,35 |
| Sklad pri prístavbe na pozemku s parc. č. 248/134 v kat. ú. Kameničná | 4 526,20 | 3 055,19 |
| Sklad na pozemku s parc. č. 248/135 v kat. ú. Kameničná | 1 724,20 | 883,65 |
| Oceľový sklad na pozemku s parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná | 4 298,01 | 1 504,30 |
| Celkom za Drobné stavby | 38 559,29 | 24 350,49 |
| Plot na pozemku s parc. č. 248/133 a parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná | 8 451,61 | 2 172,91 |
| Stužňa narážaná na pozemku s parc. č. 721/6 v kat. ú. Kameničná | 3 855,11 | 513,89 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 923,97 | 18,48 |
| Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 510,00 | 214,20 |
| Žumpa na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 7 037,71 | 2 955,84 |
| Prípojka plynu na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1 176,18 | 494,00 |
| Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 2 857,49 | 1 371,60 |
| Skleník na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 5 810,99 | 193,51 |
| Celkom za Vonkajšie úpravy | 18 316,34 | 5 247,63 |
| Celkom: | 425 181,25 | 219 840,07 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

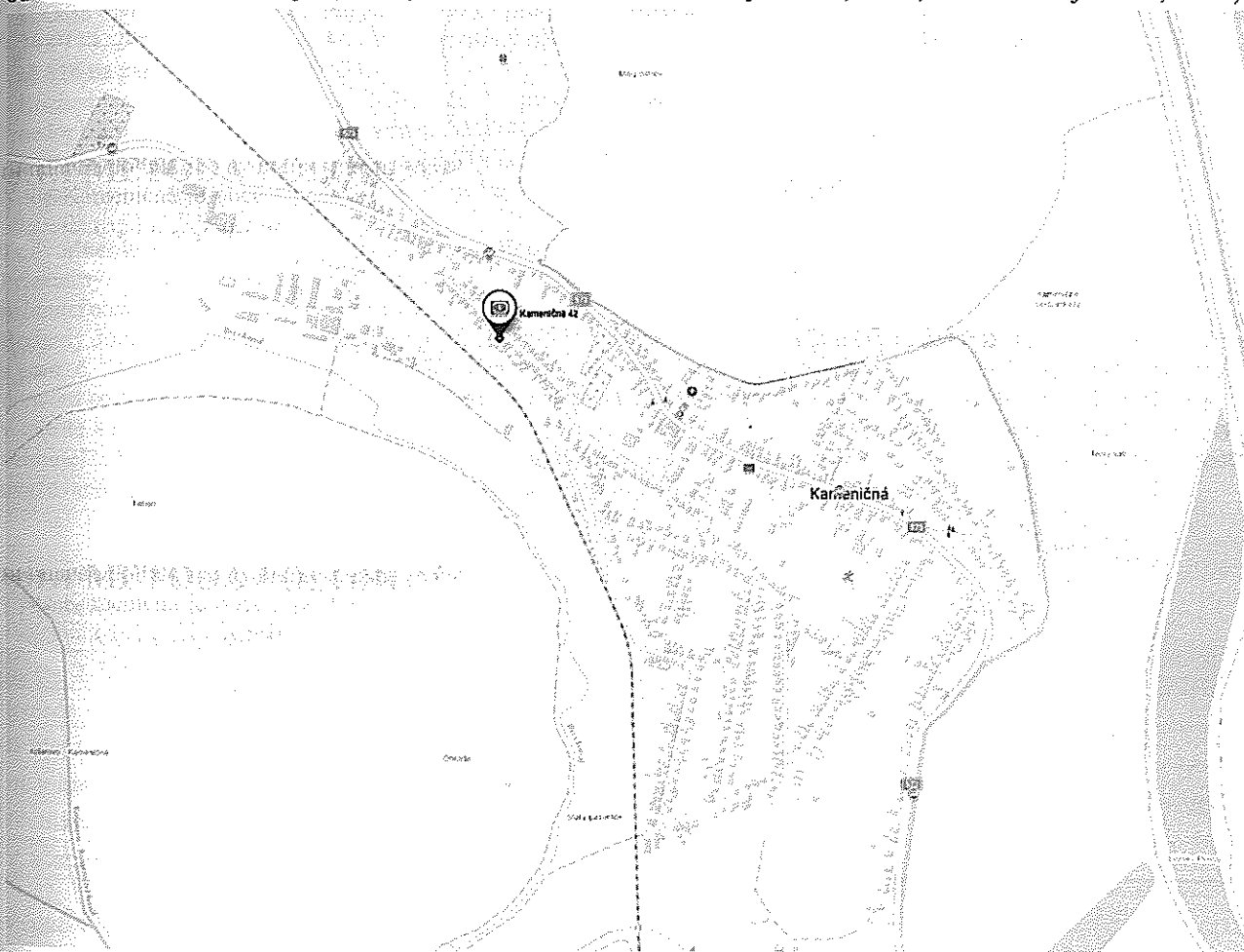
3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a.) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Stavba rodinného domu so súp. č. 42 s príslušenstvom nachádza v obci Kameničná, na pozemku s parc. č. 248/34 a polyfunkčná budova so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134 v kat. ú. Kameničná, okres Komárno (vzdialenosť od centra obce Kameničná je 0,75 km, od okresného mesta Komárno je cca 11,20 km, od Kolárova je na 12,30 km).



Rodinný dom je samostatne stojacou stavbou - dom, s dvorom a výborným dispozičným riešením. Nachádza sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 2000 (1925), v obytnej okrajovej časti. Sú prístupné z pozemku s parc. reg. 'C' č. 248/6 - pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 1046 vo vlastníctve Obce Kameničná.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je nižší porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľností je primeraný veku stavieb; vyžaduje opravu, vykonať rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú dobré, nezamestnanosť je do 5% (3,21%). Príslušenstvo nehnuteľnosti je vhodné, s dopadom na jej cenu celkovú menej ako 20%; typ nehnuteľnosti je priaznivý - dom samostatne stojací, so záhradou a dvorom. Z príľahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierske siete: verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny, telefón. Komunikačný systém v okolí rodinného domu: autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji miestnej komunikácie. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je priemerná v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti rodinného domu (hlavných miestností) je severo-východné. Konfigurácia terénu je rovinatý.

Obec Kameničná je obec s počtom obyvateľov do 2000, nachádza sa tu obchod s potravinami a rozličným tovarom; zdravotnícke zariadenie; kultúrne stredisko, športové zariadenia, reštaurácie, ubytovňa; obecný úrad, pošta. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je les a vodná plocha vo vzdialenosti nad 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy, skôr je tiché prostredie.

Ochranné pásma v tesnej blízkosti nehnuteľností sa nenachádzajú. Platný smerný územný plán obce neuvažuje so zmenou územia. Možnosť ďalšieho rozšírenia je menej ako päťnásobok súčasnej zástavby. Nehnuteľnosti sú bez výnosu.

b.) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť - rodinný dom so súp. č. 42 s príslušenstvom - je užívaný na účel, za ktorým bol aj postavený, t.j. výlučne na bývanie. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený rodinný dom, je predurčený na celoročné bývanie. Je to nehnuteľnosť bez výnosu, ako i polyfunkčná budova so súp. č. 816. Boli nadobudnuté prevodom a vlastnou investíciou.

c.) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 281 zo dňa 26.12.2024 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká farcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené:

- Záložné právo V-2842/13 z 9.8.2013 v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava IČO:36 854 140 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, reg.č. 290954/Zal/1 na parc.reg.,C" č. 248/34, 248/69, 248/133, 248/134, 248/135, 248/136, na rodinný dom so sč 42 na parc.reg.,C" č. 248/34 a na polyfunkčnú budovu so sč 816 na parc.reg.,C" č. 248/134.

- Rozhodnutie záložného práva Z-5499/13 v prosp.Obec Kameničná,IČO:00306495,na zabezpečenie daňového nedoplatku na poz.parc.reg.C KN s parc.č.248/34,248/69,248/133,248/134,248/135,248/136 na stavby:rod.dom s.č.42 na parc.č.248/34, polyfunkčná budova s.č.816 na parc.č.248/134.v.z.254/13

V danej lokalite neboli zistené žiadne iné riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Rodinný dom so súp. č. 42 na pozemku s parc. č. 248/34 s príslušenstvom, polyfunkčná budova so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134 sa nachádzajú v obci Kameničná, v obytnej okrajovej zóne obce, v obytnej časti, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, z hľadiska účelu užívania v dobrej polohe. Dopyt po obdobných nehnuteľnostiach v mieste a čase vykonania posudku je nižší porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie (predajnosti) vo výške 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600) | 0,900 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,600 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,300 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,165 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270) | 0,030 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k _{PD1} | Váha v _i | Výsledok k _{PD1} *v _i |
|-------|---|--------|------------------|---------------------|---|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,165 | 13 | 2,15 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce | III. | 0,300 | 30 | 9,00 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,600 | 8 | 4,80 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 0,900 | 7 | 6,30 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, má vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20% | II. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | I. | 0,900 | 10 | 9,00 |

| | | | | | |
|----|--|------|-------|------------|--------------|
| | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. | | | | |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I. | 0,900 | 9 | 8,10 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,600 | 6 | 3,60 |
| 9 | Orientácia nehnuteľností k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k SZ - SV | IV. | 0,165 | 5 | 0,83 |
| 10 | Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 0,900 | 6 | 5,40 |
| 11 | Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus | IV. | 0,165 | 7 | 1,16 |
| 13 | Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,165 | 10 | 1,65 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m | IV. | 0,165 | 8 | 1,32 |
| 15 | Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,600 | 9 | 5,40 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny | III. | 0,300 | 8 | 2,40 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu trojnásobok až päťnásobok súčasnej zástavby | III. | 0,300 | 7 | 2,10 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,030 | 4 | 0,12 |
| 19 | Názor znalca priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,300 | 20 | 6,00 |
| | Spolu | | | 180 | 75,02 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 75,02 / 180$ | 0,417 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 219\ 840,07 \text{ €} * 0,417$ | 91 673,31 € |

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

POPIS

Pozemky s parc. č. 248/34, parc. č. 248/69, parc. č. 248/133, parc. č. 248/134, parc. č. 248/135 a parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná sú vedené na liste vlastníctva č. 281, ako zastavaná plocha a nádvorie resp. ako záhrada, vo výmere 134, 296, 203, 139, 5 a 23 m².

Pozemky ležia v zastavanom území obce Kameničná, ktoré má počet obyvateľov do 2000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Sú rovinného charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí. Na pozemku s parc. č. 248/34

nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 42, na pozemku s parc. č. 248/134 nachádza stavba polyfunkčnej budovy so súp. č. 816. Vzhľadom na polohu pozemkov sa jedná o pozemky so zvýšeným záujmom o kúpu. Nie sú známe žiadne negatívne účinky okolia, ktoré by mohli upravovať všeobecnú cenu pozemkov. Východiskovú hodnotu pozemkov so určil z východiskovej hodnoty pozemkov v meste Komárno, s percentuálnou úpravou, vzhľadom na realitný trh s pozemkami v obci Kameničná.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 248/34 | zastavaná plocha a nádvorie | 134,00 | 1/1 | 134,00 |
| 248/69 | záhrada | 296,00 | 1/1 | 296,00 |
| 248/133 | zastavaná plocha a nádvorie | 203,00 | 1/1 | 203,00 |
| 248/134 | zastavaná plocha a nádvorie | 139,00 | 1/1 | 139,00 |
| 248/135 | zastavaná plocha a nádvorie | 5,00 | 1/1 | 5,00 |
| 248/136 | zastavaná plocha a nádvorie | 23,00 | 1/1 | 23,00 |
| Spolu výmera | | | | 800,00 |

Obec:

Kameničná

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 \text{ (Komárno)} = 7,97 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| ks koeficient všeobecnej situácie | 2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov <i>stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov</i> | 0,90 |
| kv 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 <i>rodinné domy so štandardným vybavením</i> | 1,00 |
| k _D koeficient dopravných vzťahov | 2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca <i>obce so autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca</i> | 0,85 |
| k _F koeficient funkčného využitia územia | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i> | 1,20 |
| k _T koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí</i> | 1,30 |
| k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>tvar pozemku, výmera pozemku</i> | 2,80 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i> | 1,00 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,80 * 1,00$ | 3,3415 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ €/m}^2 * 3,3415$ | 26,63 €/m ² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|--|-----------------------|
| parcela č. 248/34 | $134,00 \text{ m}^2 * 26,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 3 568,42 |
| parcela č. 248/69 | $296,00 \text{ m}^2 * 26,63 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 7 882,48 |

| | | |
|--------------------|--|------------------|
| parcels č. 248/133 | 203,00 m ² * 26,63 €/m ² * 1/1 | 5 405,89 |
| parcels č. 248/134 | 139,00 m ² * 26,63 €/m ² * 1/1 | 3 701,57 |
| parcels č. 248/135 | 5,00 m ² * 26,63 €/m ² * 1/1 | 133,15 |
| parcels č. 248/136 | 23,00 m ² * 26,63 €/m ² * 1/1 | 612,49 |
| Spolu | | 21 304,00 |

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 42 vrátane príslušenstva na pozemku s parc. č. 248/34, polyfunkčnej budovy so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134, pozemkov s parc. č. 248/34, parc. č. 248/69, parc. č. 248/133, parc. č. 248/134, parc. č. 248/135 a parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

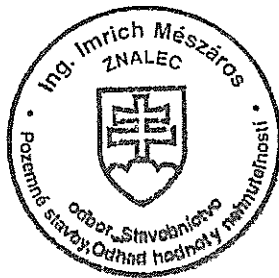
| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Rodinný dom so súp. č. 42 na pozemku s parc. č. 248/34 a polyfunkčná budova so súp. č. 816 na pozemku s parc. č. 248/134 v kat. ú. Kameničná | 78 210,50 |
| Drobné stavby | |
| Sklad na pozemku s parc. č. 248/136 v kat. ú. Kameničná | 7 884,37 |
| Sklad pri prístavbe na pozemku s parc. č. 248/134 v kat. ú. Kameničná | 1 274,01 |
| Sklad na pozemku s parc. č. 248/135 v kat. ú. Kameničná | 368,48 |
| Oceľový sklad na pozemku s parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná | 627,29 |
| Spolu za Drobné stavby | 10 154,15 |
| Plot na pozemku s parc. č. 248/133 a parc. č. 248/69 v kat. ú. Kameničná | 906,10 |
| Studňa narážaná na pozemku s parc. č. 721/6 v kat. ú. Kameničná | 214,29 |
| Vonkajšie úpravy | |
| Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 7,71 |
| Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 89,32 |
| Žumpa na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 1 232,59 |
| Prípojka plynu na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 206,00 |
| Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 571,96 |
| Skleník na pozemku s parc. č. 248/133 v kat. ú. Kameničná | 80,69 |
| Spolu za Vonkajšie úpravy | 2 188,26 |
| Spolu stavby | 91 673,31 |
| Pozemky | |
| Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 248/34 (134 m ²) | 3 568,42 |
| Záhrada - parc. č. 248/69 (296 m ²) | 7 882,48 |
| Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 248/133 (203 m ²) | 5 405,89 |
| Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 248/134 (139 m ²) | 3 701,57 |
| Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 248/135 (5 m ²) | 133,15 |
| Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 248/136 (23 m ²) | 612,49 |
| Spolu pozemky (800,00 m²) | 21 304,00 |
| Všeobecná hodnota celkom | 112 977,31 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 113 000,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Jedenstotrinásťtisíc Eur | |

MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené:

Záložné právo V-2842/13 z 9.8.2013 v prospech Československej obchodnej banky, a.s., Michalská 18, 815 63 Bratislava IČO:36 854 140 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, reg.č. 290954/Zal/1 na parc.reg.,,C" č. 248/34, 248/69,

248/133, 248/134, 248/135, 248/136, na rodinný dom so sč 42 na parc.reg.,C" č. 248/34 a na polyfunkčnú budovu so sč 816 na parc.reg.,C" č. 248/134.
- Rozhodnutie záložného práva Z-5499/13 v prosp.Obec Kameničná,IČO:00306495,na zabezpečenie daňového nedoplatku na poz.parc.reg.C KN s parc.č.248/34,248/69,248/133,248/134,248/135,248/136 na stavby:rod.dom s.č.42 na parc.č.248/34, polyfunkčná budova s.č.816 na parc.č.248/134.v.z.254/13



V Kolárove, dňa 26.12.2024

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 07.11.2024 (2 strany)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 281, zo dňa 26.12.2024, pre kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (2 strany)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 248/34, zo dňa 26.12.2024, pre kat. ú. Kameničná, obec Kameničná, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra nehnuteľností (1 strana)
4. Znalecký posudok č. 07/2013 zo dňa 19.05.2013, znalca Ing. Marián Cicanič, Smreková 28, 010 07 Žilina, Budovateľská 35, 821 08 Bratislava (44 strán)
5. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (1 strana)
6. Ponuky realitných kancelárií (8 strán)



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Imrich Mészáros
Dlhá 309/25
946 03 Kolárovo

V Bratislave, dňa 07.11.2024

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 nižšie uvedená nehnuteľnosť.

| PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1 | | | |
|---|--|---|--|
| Základná špecifikácia: | | | |
| Číslo LV: 281 | Okres: Komárno Obec: Kameničná Katastrálne územie: Kameničná | Okresný úrad – katastrálny odbor: Komárno | |
| Pozemky parc. reg. „C“: | | | |
| Parcelné číslo: | Druh pozemku: | Výmera v m ² : | Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL: |
| 248/34 | Zastavaná plocha a nádvorie | 134 | |
| 248/69 | Záhrada | 296 | |
| 248/133 | Zastavaná plocha a nádvorie | 203 | |
| 248/134 | Zastavaná plocha a nádvorie | 139 | |
| 248/135 | Zastavaná plocha a nádvorie | 5 | |
| 248/136 | Zastavaná plocha a nádvorie | 23 | |
| Stavby: | | | |
| Súpisné číslo: | Stavba postavená na pozemku parcelné číslo: | Popis stavby: | Druh stavby: |
| 42 | 248/34 | Rodinný dom | 10 |
| 816 | 248/134 | Polyfunkčná budova | 22 |

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

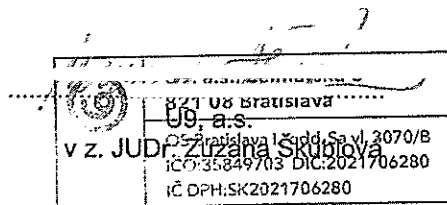
| | |
|--|------------------|
| Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko: | Ladislav Sárkány |
| Sídlo, resp. bydlisko: | |
| IČO / rodné číslo / dátum narodenia: | |

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.12.2024 o 15:00 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 v 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 stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 401 Komárno
 Obec : 501182 Kameničná
 Katastrálne územie : 823384 Kameničná

Dátum vyhotovenia : 26.12.2024
 Čas vyhotovenia : 15:09:15
 Údaje platné k : 25.12.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 281

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|-----------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 248/34 | 134 | Zastavaná plocha a nádvorie | 15 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 248/69 | 296 | Záhrada | 4 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 248/133 | 203 | Zastavaná plocha a nádvorie | 18 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 248/134 | 139 | Zastavaná plocha a nádvorie | 16 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 248/135 | 5 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |
| 248/136 | 23 | Zastavaná plocha a nádvorie | 17 | | 1 | 1 | |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | | | |

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

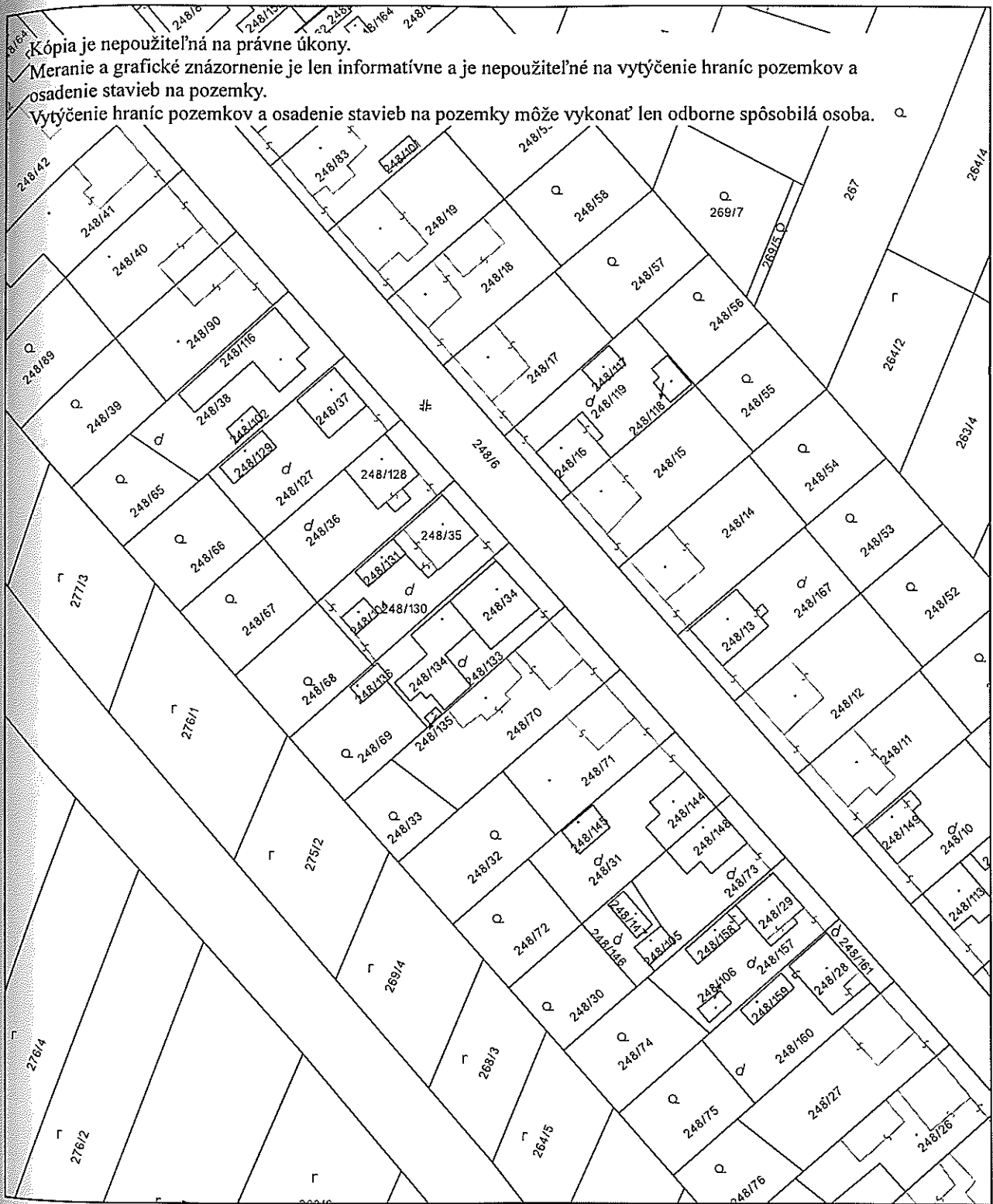
Počet stavieb: 2

| Súpisné číslo | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|-----------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 42 | 248/34 | 10 | rodinný dom | | 1 |
| Iné údaje: Bez zápisu | | | | | |

Kópia je nepoužiteľná 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.



| | | | |
|--|---------------------|-----------------|--------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres | Obec | Katastrálne územie |
| | Komárno | Kameničná | Kameničná |
| | Číslo zákazky | Vektorová mapa | Mierka 1:1000 |
| KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 248/34 | | | |
| Kópia je nepoužiteľná na právne úkony | | | |
| Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN | Spôsob autorizácie | | |
| Dátum a čas vyhotovenia | 26.12.2024 15:10:09 | Bez autorizácie | |
| Údaje platné k | 25.12.2024 18:00:00 | | |



CSOBSU00000000610557

Ing. Marián Cicanič, Smreková 28, 010 07 Žilina, Budovateľská 35, 821 08 Bratislava

Znalec v odbore stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností,

Telefón: 0949 205 156, mcicanic@gmail.com

Zadávatel': Ladislav Sárkány

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka, zo dňa 16.05.2013

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 07 / 2013

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností k.ú. Kameničná, LV č. 281

- Rodinný dom na p.č. 248/134 s prístavbou a príslušenstvom,
- pozemky p. č. 248/34, 248/69, 248/133, 248/134, 248/135 a 248/136,

V Bratislave 19.05.2013

Počet strán: 43 z toho príloh: 15

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 16.05.2013

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.05.2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.05.2013

1.5 Podklady na vypracovanie posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

1. GP č. 23/2013, ALFYGEO, neoverený katastrom
2. Dodatočné povolenie stavby, OÚ Komárno, zo dňa 21.08.1998, bez vyznačenia právoplatnosti
3. Výkresy z projektovej dokumentácie, ktoré sú v prílohe posudku

1.5.2 Obstarané znalcom :

1. List vlastníctva č. 281, katasterportál, zo dňa 18.5.2013
2. Snímka z katastrálnej mapy, katasterportál, zo dňa 19.5.2013
3. Schéma ohodnocovaných nehnuteľností
4. Fotodokumentácia, zo dňa 16.05.2013

1.6 Použitý právny predpis:

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

1.7 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- www.katasterportal.sk

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa : nie sú žiadne

1.9 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Záložné právo.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii vhodné podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 281:

okres Komárno, obec Kameničná, v katastrálne územie Kameničná, zo dňa 18.05.2013

Pozemky: p.č. 248/34, 460 m², zastavané plochy a nádvorja, zastavané územie obce, pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom,
p.č. 248/69, 316 m², záhrady, zastavané územie obce,
p.č. 248/103, 24 m², zastavané plochy a nádvorja, zastavané územie obce, pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom.

Vlastníci: Sarkány Ladislav , vo vlastníctve 1/1

bez tiarch, iných údajov a poznámok

GP č. 23/2013, ALFYGEO, zo dňa 17.4.2013, neoverený katastrom

| VYKAZ VÝMER | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|----------------|----------------|-------|---------------|----------------|----------------|----------------|---------------|--------|------------------|------------------|---|
| Doterajší stav | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | |
| Číslo | | Výmera | | Druh Pozemku | Diel | K parc. číslo | m ² | Od parc. číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozem. | Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa (sídlo) |
| LV | parcely | ha | m ² | | | | | | | | ha | m ² | Kód | |
| PK vl. | P K | KN | ha | m ² | | | | | | | ha | m ² | Kód | |
| <i>Stav právny je totožný s registrom C KN</i> | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 248/34 | 460 | zast. pl. | | | | | | 248/34 | 134 | zast. pl. 15, 10 | Sárkány Ladislav | |
| 281 | | 248/69 | 316 | záhrada | | | | | | 248/69 | 295 | záhrada 4 | | |
| | | 248/103 | 24 | zast. pl. | | | | | | 248/103 | | zaniká | | |
| | | | | | | | | | | 248/133 | 203 | zast. pl. 18 | | |
| | | | | | | | | | | 248/134 | 139 | zast. pl. 17, 20 | | |
| | | | | | | | | | | 248/135 | 5 | zast. pl. 17, 20 | | |
| | | | | | | | | | | 248/136 | 23 | zast. pl. 17, 20 | | |

kód spôsobu využívania : 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie..
18 Pozemok, na ktorom je dvor
16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

kód druhu stavby: 10 Rodinný dom
22 Polyfunkčná budova
20 Iná budova

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 16.05.2013.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

K pôvodnej stavbe RD nebolo predložené stavebné povolenie. Bol však predložený výkres, ktorý bol schválený radou MNV Kameničná v roku 1965. Podľa vlastníka stavby sa dom začal užívať v roku 1967. Prístavba a nadstavba k RD a pôvodná stavba garáže sa podľa vlastníka stavby začala užívať v roku 1983. Kolaudačné rozhodnutie predložené nebolo. V roku 1998 bolo vydané dodatočné stavebné povolenie na prístavbu k rodinnému domu a vedľajšie stavby. Stavba nebola skolaudovaná. Pre výpočet opotrebenia sa uvažuje vek prístavby od dátumu vydania dodatočného stavebného povolenia.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom:

RD s prístavbami a vedľajšími stavbami nie je v katastri evidovaný podľa skutočného stavu. K vypracovaniu ZP bol predložený GP na zameranie skutočného stavu ohodnocovaných nehnuteľností. GP zatiaľ nie je právoplatný. Prístavba mala byť podľa povolenia dokončená najneskôr do 31.12.2000. K vypracovaniu ZP nebolo predložené kolaudačné rozhodnutie, ani doklad k predĺženiu doby výstavby.

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

- Rodinný dom s prístavbou na p.č. 248/34 a 248/134
- Príslušenstvo: Sklad na p.č. 136, Sklad pri prístavbe na p.č. 248/134, Sklad na p.č. 248/135, oceľový sklad na p.č. 248/69
- Vonkajšie úpravy, ploty, studňa
- Pozemky p. č. 248/34, 248/69, 248/133, 248/134, 248/135, 248/136

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

Žiadne

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s prístavbou na p.č. 248/34 a 248/134

RD na p.č. 248/34 a jeho prístavba na p.č. 247/134 sa nachádza v zastavanom území obce Kameničná na ulici Galantská. Bola vyjadrenia majiteľa bol RD daný do užívania v roku 1957. Pôvodné rozmery domu boli 8,55x8,9. V roku 1983 bola k domu realizovaná prístavba s podpivničením a nadstavba s pôdorysnými rozmermi 11,48*11,65, bola vybudovaná aj pôvodná garáž. V roku 1998 bola povolená ďalšia prístavba k RD. Dispozičné riešenie stavby:

| | |
|-------------------|---|
| Suterén: | pôvodný RD 1967 – nepodpivničená prístavba 1983 – kotolňa a sklad prístavba 1998 – schodisko, kuchyňa a sklad |
| 1.NP: | pôvodný RD 1967 – Predsieň, hala, izba, kúpeľňa, komora prístavba 1983 – vchod, kuchyňa, izba, garáž prístavba 1998 – sklad, sklad, sklad so schodiskom |
| Podkrovie: | pôvodný RD 1967 – nebolo prístavba 1983 – dve izby prístavba 1998 – dve kancelárie a sklad |

Pôvodná dom z roku 1967 je klasická murovaná stavba z tehál v skladobnej hrúbke do 40 cm. Je postavený na betónových základových pásoch. V roku 1983 bola realizovaná prístavba, ktorá je podpivničená. Nosná konštrukcia suterénu je betónová monolitická s vápennocementovou vnútornou omietkou. Strop je ŽB monolitický. Nášľapné vrstvy podláh sú z keramickej dlažby. Nachádza sa tu plynový kotol ústredného vykurovania. Okná na RD sú drevené zdvojené. Vnútoré omietky sú hladké vápennocementové opatrené náterom. Vonkajšie omietky sú striekaný brizolit. Do výšky cca 1,1 m je dom obložený keramicným obkladom. V kúpeľni je keramicný obklad aj dlažba, oceľová smaltovaná vaňa s pákovou batériou so sprchou, keramicná umývadlo s pákovou batériou, elektrický bojler na teplú vodu, keramicke WC s hornou

nádržkou. Kuchyňa je v prístavbe RD z roku 1983 a nachádza sa v nej kombinovaný sporák bez kuchynskej linky. Do podkrovia s dvoma izbami vedú oceľové schody s drevenými stupnicami.

Časť prístavby z roku 1998 je podpivničená so samostatným vstupom. Zvislá nosná konštrukcia je ŽB monolitická s vápennocementovou vnútornou omietkou. Strop je rovnako monolitický ŽB. Nášľapnú vrstvu podlahy tvorí keramická dlažba. V suteréne sa nachádza kombinovaný sporák s odsávačom pár. Prístavba z roku 1998 je založená na základových betónových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Časť prístavby tvorí aj pôvodná garáž z roku 1983. Zvislá nosná konštrukcia je murovaná Stropy sú ŽB monolitické. Vnútorné omietky hladné vápennocementové, nášľapné vrstvy podláh tvorí prevažne keramická dlažba. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Strecha je sedlová, krytina je plechová. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Podkrovie ešte nie je kompletne dokončené. Chýba zateplenie krovu, povrchové úpravy a nie je všade dokončená dlažba.

Nehnuteľnosť je v dobrom technickom stave, bez viditeľných väd. Životnosť je na základe technického stavu nehnuteľnosti stanovená na 120 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 | Pôvodný RD 1967 | 0 | 0 | |
| 1. PP | Prístavba k RD 1983 | 11,48*3,1+2,58*8,55 | 57,65 | |
| 1. PP | Prístavba k RD 1998 | 9,37*4,95 | 46,38 | |
| Spolu 1. PP | | | 104,03 | 120/104,03=1,154 |
| 1. NP | Pôvodný RD 1967 | 8,55*8,9 | 76,1 | |
| 1. NP | Prístavba k RD 1983 | 11,48*3,1+2,58*8,55 | 57,65 | |
| 1. NP | Prístavba k RD 1998 | 6,85*9,37+(6,5+1,17)*(4,39+1,53)-2,22*2,47 | 104,11 | |
| 1. NP | Garáž 1983 | 6,5*3,77 | 24,51 | |
| Spolu 1. NP | | | 262,37 | 120/262,37=0,457 |
| 1. Podkrovie | Pôvodný RD 1967 | 0 | 0 | |
| 1. Podkrovie | Nadstavba k RD 1983 | 5,5*11,65 | 64,08 | |
| 1. Podkrovie | Prístavba k RD 1998 | 6,85*9,37+(6,5+1,17)*(4,39+1,53)-2,22*2,47+6,5*3,77 | 128,61 | |
| Spolu 1. Podkrovie | | | 192,69 | 120/192,69=0,623 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 1 | Osadenie do terénu | |
| | 1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou | 750 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm | 1000 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |

| | | |
|----|---|-------------|
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.a s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované | 1040 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.6 cementový poter | 180 |
| 18 | Okná | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.2 svetelná | 155 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | 30 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 4910 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|----|---|------------|
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| 34 | Zdroj teplej vody | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| 35 | Zdroj vykurovania | |
| | 35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks) | 155 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 |
| | 36.7 odsávač pár (1 ks) | 30 |
| | 36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks) | 15 |
| 38 | Vodovodné batérie | |
| | 38.4 ostatné (2 ks) | 30 |
| | Spolu | 365 |

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 520 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm | 1000 |
| 5 | Deľiace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové pľstou hladené | 400 |
| 7 | Stropy | |

| | | |
|------------|---|-------------|
| | 7.1.a s rovným pohľadom betónové monolit. i prefabrikované | 1040 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 575 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.1.c plechové pozinkované | 570 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 55 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 14. | Fasádne omietky | |
| | 14.1.b vápenné šľukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 220 |
| 15. | Obklady fasád | |
| | 15.4.e obklady keramické, obklady drevom do 1/3 | 90 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| | 16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba | 190 |
| 17 | Dvere | |
| | 17.3 hladké piné alebo zasklené | 135 |
| 18 | Okná | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 530 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | |
| | 22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové) | 355 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 |
| 24 | Ústredné vykurovanie | |
| | 24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely | 480 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | |
| | 25.1 svetelná, motorická | 280 |
| 30 | Rozvod vody | |
| | 30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja | 35 |
| 31 | Inštalácia plynu | |
| | 31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu | 35 |
| | Spolu | 6840 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|----|
| 32 | Vráta garážové | |
| | 32.5 oceľové (1 ks) | 95 |
| 33 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| | 33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks) | 10 |
| 34 | Zdroj teplej vody | |
| | 34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks) | 65 |
| 36 | Vybavenie kuchyne alebo práčovne | |
| | 36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks) | 60 |
| 37 | Vnútoré vybavenie | |
| | 37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks) | 30 |
| | 37.5 umývadlo (1 ks) | 10 |
| 38 | Vodovodné batérie | |
| | 38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks) | 35 |

| | | |
|----|---|------------|
| | 38.3 pákové nerezové (1 ks) | 20 |
| 39 | Záchod | |
| | 39.3 splachovací bez umývadla (1 ks) | 25 |
| 40 | Vnútorne obklady | |
| | 40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks) | 80 |
| | 40.4 vane (1 ks) | 15 |
| 42 | Kozub | |
| | 42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks) | 180 |
| 45 | Elektrický rozvádzač | |
| | 45.1 s automatickým istením (1 ks) | 240 |
| | Spolu | 865 |

1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota | Dokon. | Výsled. |
|-----|---|-------------|--------|---------------|
| 4 | Murivo | | | |
| | 4.1.d murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 cm do 40 cm | 1000 | 100 | 1000,0 |
| 5 | Deliace konštrukcie | | | |
| | 5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 160 | 100 | 160,0 |
| 6 | Vnútorne omietky | | | |
| | 6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené | 400 | 80 | 320,0 |
| 14. | Fasádne omietky | | | |
| | 14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3 | 220 | 100 | 220 |
| 16 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | | |
| | 16.6 cementový poter | 180 | 100 | 180,0 |
| 17 | Dvere | | | |
| | 17.3 hladké plné alebo zasklené | 135 | 25 | 33,8 |
| 18 | Okná | | | |
| | 18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením | 530 | 100 | 530,0 |
| 22 | Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň) | | | |
| | 22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 120 | 100 | 120,0 |
| 23 | Dlažby a podlahy ost. miestností | | | |
| | 23.2 keramické dlažby | 150 | 50 | 75,0 |
| 25 | Elektroinštalácia (bez rozvádzačov) | | | |
| | 25.2 svetelná | 155 | 100 | 155,0 |
| | Spolu | 3050 | | 2793,8 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|--------------|----------|------------|
| Spolu | 0 | 0,0 |
|--------------|----------|------------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 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 | $(4910 + 365 * 1,154) / 30,1260$ | $(4910 + 365 * 1,154) / 30,1260$ | 176,96 | 176,96 |
| 1. NP | $(6840 + 865 * 0,457) / 30,1260$ | $(6840 + 865 * 0,457) / 30,1260$ | 240,17 | 240,17 |

| | | | | |
|--------------|------------------------------|--------------------------------|--------|-------|
| 1. Podkrovie | $(3050 + 0 * 0,623)/30,1260$ | $(2793,8 + 0 * 0,623)/30,1260$ | 101,24 | 92,74 |
|--------------|------------------------------|--------------------------------|--------|-------|

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-----------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1967 | 46 | 74 | 120 | 38,33 | 61,67 |
| 1. PP – prístavba 1983 | 1983 | 30 | 74 | 104 | 28,85 | 71,15 |
| 1. PP – prístavba 1998 | 1998 | 15 | 74 | 89 | 16,85 | 83,15 |
| 1. NP | 1967 | 46 | 74 | 120 | 38,33 | 61,67 |
| 1. NP – prístavba 1983 | 1983 | 30 | 74 | 104 | 28,85 | 71,15 |
| 1. NP - prístavba 1998 | 1998 | 15 | 74 | 89 | 16,85 | 83,15 |
| 1. NP – garáž 1983 | 1983 | 30 | 74 | 104 | 28,85 | 71,15 |
| 1. Podkrovie | 1967 | 46 | 74 | 120 | 38,33 | 61,67 |
| 1. Podkrovie – prístavba 83 | 1983 | 15 | 74 | 89 | 16,85 | 83,15 |
| 1. Podkrovie – prístavba 98 | 1998 | 15 | 74 | 89 | 16,85 | 83,15 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|---|--|---------------|
| 1. PP z roku 1967 | | |
| Východisková hodnota | $176,96 \text{ EUR/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 0,00 |
| Technická hodnota | 61,67% z 0,00 | 0,00 |
| 1. PP - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | $176,96 \text{ EUR/m}^2 * 57,65 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 21 428,25 |
| Technická hodnota | 71,15% z 21 428,25 | 15 246,20 |
| 1. PP - prístavba z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $176,96 \text{ EUR/m}^2 * 46,38 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 17 239,24 |
| Technická hodnota | 83,15% z 17 239,24 | 14 334,43 |
| 1. NP z roku 1967 | | |
| Východisková hodnota | $240,17 \text{ EUR/m}^2 * 76,10 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 38 389,79 |
| Technická hodnota | 61,67% z 38 389,79 | 23 674,98 |
| 1. NP - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | $240,17 \text{ EUR/m}^2 * 57,65 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 29 082,41 |
| Technická hodnota | 71,15% z 29 082,41 | 20 692,13 |
| 1. NP - prístavba z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $240,17 \text{ EUR/m}^2 * 104,11 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 52 519,86 |
| Technická hodnota | 83,15% z 52 519,86 | 43 670,26 |
| 1. NP - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | $240,17 \text{ EUR/m}^2 * 24,51 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 12 364,44 |
| Technická hodnota | 71,15% z 12 364,44 | 8 797,30 |
| 1. Podkrovie z roku 1967 | | |
| Východisková hodnota | $101,24 \text{ EUR/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 0,00 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | $92,74 \text{ EUR/m}^2 * 0,00 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 0,00 |
| Technická hodnota | 61,67% z 0,00 | 0,00 |

| | | |
|---|--|-----------|
| 1. Podkrovie - prístavba z roku 1983 | | |
| Východisková hodnota | 101,24 EUR/m ² *64,08 m ² *2,211*0,95 | 13 626,58 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 92,74 EUR/m ² *64,08 m ² *2,211*0,95 | 12 482,51 |
| Technická hodnota | 71,15% z 12 482,51 | 8 881,31 |
| 1. Podkrovie - prístavba z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | 101,24 EUR/m ² *128,61 m ² *2,211*0,95 | 27 348,86 |
| Východisková hodnota nedokončeného podlažia | 92,74 EUR/m ² *128,61 m ² *2,211*0,95 | 25 052,68 |
| Technická hodnota | 83,15% z 25 052,68 | 20 831,30 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota po dokončení [EUR] | Východisková hodnota nedokončenej stavby [EUR] | Technická hodnota [EUR] |
|-----------------------|---|--|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 38 667,49 | 38 667,49 | 29 580,63 |
| 1. nadzemné podlažie | 132 356,50 | 132 356,50 | 96 834,68 |
| 1. podkrovné podlažie | 40 975,44 | 37 535,19 | 29 712,61 |
| Spolu | 211 999,43 | 208 559,18 | 156 127,92 |

Dokončenosť stavby: $(208\,559,18\text{EUR} / 211\,999,43\text{EUR}) * 100\% = 98,38\%$

2.2 DROBNÉ STAVBY

2.2.1 Sklad na p.č. 248/136

Samostatne stojaca stavba postavená 1998. Stavba je založená na betónových základoch. Zvislé nosné konštrukcie sú v suteréne ŽB monolitické, na I.NP a v podkroví murované v hrúbke do 30 cm. Vonkajšia omietka brizolit, vnútorná vápenná hladká. Krov je hambáľkový, krytina je pozinkovaný plech, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere plastové. Schody sú monolitické betónové. Nášľapná vrstva podláh tvorí cementový poter. Podkrovie nie je zateplené. Stavba je napojená na elektrickú sieť. Životnosť bola na základe technického stavu stanovená na 80 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | K _{zp} |
|--------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. PP | 1998 | 3,55*6,58 | 23,36 | 18/23,36=0,771 |
| 1. NP | 1998 | 3,55*6,58 | 23,36 | 18/23,36=0,771 |
| 1. Podkrovie | 1998 | 4,5*6,58 | 29,61 | 18/29,61=0,608 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|-------------|
| 1 | Osadenie do terénu v priemernej hĺbke nad 1 m | |
| | 1.1 so zvislou izoláciou | 435 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie | 830 |
| 4 | Stropy | |
| | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov | 565 |
| 11 | Schodisko (podľa materiálu nástupnice) | |
| | 11.5 pieskovec, cementový poter | 455 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.2 len svetelná - poisťkové automaty | 215 |
| | Spolu | 2685 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|--|--------------|----------|
| | Spolu | 0 |
|--|--------------|----------|

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|--|-------------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| 4 | Stropy | |
| | 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov | 565 |
| 5 | Krov | |
| | 5.2 hambáľkové | 470 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové | 295 |
| 8 | Klmpiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu | 100 |
| 9 | Vonkajšia úprava povrchov | |
| | 9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo | 240 |
| 10 | Vnútorňá úprava povrchov | |
| | 10.2 vápenná hladká omietka | 185 |
| 11 | Schodisko (podľa materiálu nástupnice) | |
| | 11.5 pieskovec, cementový poter | 455 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.3 plastové | 480 |
| 13 | Okná | |
| | 13.3 plastové s izolačným dvojsklom | 170 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| 18 | Elektroinštalácia | |
| | 18.2 len svetelná - poisťkové automaty | 215 |
| | Spolu | 5235 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|-------|---|
| Spolu | 0 |
|-------|---|

1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm | 1260 |
| 13 | Okná | |
| | 13.3 plastové s izolačným dvojsklom | 170 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | Spolu | 1615 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|-------|---|
| Spolu | 0 |
|-------|---|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [EUR/m ²] |
|--------------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. PP | $(2685 + 0 * 0,771)/30,1260$ | 89,13 |
| 1. NP | $(5235 + 0 * 0,771)/30,1260$ | 173,77 |
| 1. Podkrovie | $(1615 + 0 * 0,608)/30,1260$ | 53,61 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. PP | 1998 | 15 | 65 | 80 | 18,75 | 81,25 |
| 1. NP | 1998 | 15 | 65 | 80 | 18,75 | 81,25 |
| 1. Podkrovie | 1998 | 15 | 65 | 80 | 18,75 | 81,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|--------------------------|---|---------------|
| 1. PP z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $89,13 \text{ EUR/m}^2 * 23,36 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 4 373,30 |
| Technická hodnota | $81,25\% \text{ z } 4 373,30$ | 3 553,31 |
| 1. NP z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $173,77 \text{ EUR/m}^2 * 23,36 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 8 526,29 |
| Technická hodnota | $81,25\% \text{ z } 8 526,29$ | 6 927,61 |
| 1. Podkrovie z roku 1998 | | |
| Východisková hodnota | $53,61 \text{ EUR/m}^2 * 29,61 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 3 334,24 |
| Technická hodnota | $81,25\% \text{ z } 3 334,24$ | 2 709,07 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [EUR] | Technická hodnota [EUR] |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 1. podzemné podlažie | 4 373,30 | 3 553,31 |
| 1. nadzemné podlažie | 8 526,29 | 6 927,61 |
| 1. podkrovné podlažie | 3 334,24 | 2 709,07 |
| Spolu | 16 233,83 | 13 189,99 |

2.2.2 Sklad pri prístavbe p.č. 248/134

Jednopodlažná jednoduchá stavba z roku 1998. Založená na základových betónových pásoch, murovaná, krov je pultový, krytina je pozinkovaný plech. Podlaha je betónová, okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Stavba nie je napojená na ing. sieť. Životnosť je na základe technického stavu stanovená na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1998 | 4,39*2,48 | 10,89 | 18/10,89=1,653 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|-------------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm | 930 |
| 5 | Krov | |
| | 5.3 pultové | 545 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 |
| 8 | Klampiarske konštrukcie | |
| | 8.4 z pozinkovaného plechu | 100 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké piné alebo zasklené | 150 |
| 13 | Okná | |
| | 13.3 plastové s izolačným dvojsklom | 170 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | Spolu | 3455 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|-------|---|
| Spolu | 0 |
|-------|---|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,212$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [EUR/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(3455 + 0 * 1,653)/30,1260$ | 114,68 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1998 | 15 | 65 | 80 | 18,75 | 81,25 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $114,68 \text{ EUR/m}^2 * 10,89 \text{ m}^2 * 2,212 * 0,95$ | 2 624,37 |
| Technická hodnota | 81,25% z 2 624,37 | 2 132,30 |

2.2.3 Sklad na p.č. 248/135

Jednoduchá jednopodlažná murovaná drobná stavba s pultovým krovom s krytinou z pozinkovaného plechu. Podľa vyjadrenia vlastníka bola stavba postavená v roku 1985. Životnosť je na základe technického stavu stanovená na 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k_{zp} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|------------------|
| 1. NP | 1985 | $1,62 * 2,78$ | 4,5 | $18/4,5 = 4,000$ |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|--|---------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.3 bez podmurovky, iba základové pásy | 615 |

| | | |
|----|---|-------------|
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm | 930 |
| 5 | Krov | |
| | 5.3 pultové | 545 |
| 6 | Krytina strechy na krove | |
| | 6.1.c plechová pozinkovaná | 760 |
| 12 | Dvere | |
| | 12.4 hladké plné alebo zasklené | 150 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | Spolu | 3185 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|--------------|----------|
| Spolu | 0 |
|--------------|----------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [EUR/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(3185 + 0 * 4,000)/30,1260$ | 105,72 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1985 | 28 | 52 | 80 | 35,00 | 65,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $105,72 \text{ EUR/m}^2 * 4,50 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 999,27 |
| Technická hodnota | 65,00% z 999,27 | 649,53 |

2.2.4 Oceľový sklad na p.č. 248/69

Jednoduchá oceľová drobná stavba. Oceľové stĺpy ukotvené v základovom betóne z dvoch strán je pozinkovaný plech. Krytina je rovnako z pozinkovaného plechu. Podlaha je betónová. Podľa vyjadrenia vlastníka postavená v roku 1985. Životnosť je na základe technického stavu stanovená na 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k_{ZP} |
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------|
|----------|-------------------|---------------------------|----------------------|----------|

| | | | | |
|-------|------|----------|-------|----------------|
| 1. NP | 1985 | 5,65*4,7 | 26,56 | 18/26,56=0,678 |
|-------|------|----------|-------|----------------|

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|--|-------------|
| 2 | Základy a podmurovka | |
| | 2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkami alebo pátky pod rohmi pref. garáže | 115 |
| 3 | Zvislé konštrukcie (okrem spoločných) | |
| | 3.5 drevené stĺpková jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom | 675 |
| 7 | Krytina na plochých strechách | |
| | 7.1.c plechová pozinkovaná | 370 |
| 14 | Podlahy | |
| | 14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter | 185 |
| | Spolu | 1345 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|--------------|----------|
| Spolu | 0 |
|--------------|----------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [EUR/m ²] |
|----------|---------------------------------|----------------------------------|
| 1. NP | $(1345 + 0 * 0,678)/30,1260$ | 44,65 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1985 | 28 | 32 | 60 | 46,67 | 53,33 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $44,65 \text{ EUR/m}^2 * 26,56 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$ | 2 490,93 |
| Technická hodnota | 53,33% z 2 490,93 | 1 328,41 |

2.3 PLOTY

2.3.1 Plot v záhradnej časti p.č. 248/69 a vstupná brána s brámkou

Drôtené pletivo na oceľových stĺpoch, ktoré sú ukotvené v betónovom základe z roku 1998. Životnosť stanovená na 35 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis | Počet MJ | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|---------------------|-----------|-----------------------|
| 1. | Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu | 45,00m | 700 | 23,24 EUR/m |
| | Spolu: | | | 23,24 EUR/m |
| 3. | Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky | 72,00m ² | 380 | 12,61 EUR/m |
| 4. | Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 7505 | 249,12 EUR/ks |
| 5. | Plotové vrátka: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov | 1 ks | 3890 | 129,12 EUR/ks |

Dĺžka plotu: 45 m
Pohľadová plocha výplne: $45 \cdot 1,6 = 72,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,211$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plot v základnej časti p.č. 248/69 a vstupná brána s brámkou | 1998 | 15 | 20 | 35 | 42,86 | 57,14 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $(45,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ EUR/m} + 72,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ EUR/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ EUR/ks}) \cdot 2,211 \cdot 0,95$ | 4 898,17 |
| Technická hodnota | 57,14 % z 4 898,17 EUR | 2 798,81 |

2.4 STUDNE

2.4.1 Studňa p.č.721/6 - Narážaná

Studňa narážaná, priemeru 44mm a hĺbky 7m s elektrickým čerpadlom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Hĺbka: | 7 m |
| Priemer: | 44 mm |
| Počet elektrických čerpadiel: | 1 |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 2,211$ |
| 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 [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Stuďňa p.č.721/6 | 1972 | 41 | 9 | 50 | 82,00 | 18,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $(59,58 \text{ EUR/m} * 7\text{m} + 320,65 \text{ EUR/ks} * 1 \text{ ks}) * 2,211 * 0,95$ | 1 549,52 |
| Technická hodnota | 18,00 % z 1 549,52 EUR | 278,91 |

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.5.1 Prípojka vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| | |
|------------|---|
| Katégoria: | 1. Vodovod (JKSO 827 1) |
| Bod: | 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC |
| Položka: | 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navíťavacieho pásu |

| | |
|--|---------------------------------------|
| Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: | $1280/30,1260 = 42,49 \text{ EUR/bm}$ |
| Počet merných jednotiek: | 6 bm |
| Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: | $k_{CU} = 2,211$ |
| Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: | $k_M = 0,95$ |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Prípojka vody | 1975 | 38 | 12 | 50 | 76,00 | 24,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $6 \text{ bm} * 42,49 \text{ EUR/bm} * 2,211 * 0,95$ | 535,49 |
| Technická hodnota | 24,00 % z 535,49 EUR | 128,52 |

2.5.2 Kanalizačná prípojka do žumpy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: $530/30,1260 = 17,59$ EUR/bm
 Počet merných jednotiek: 8 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka do žumpy | 1995 | 18 | 32 | 50 | 36,00 | 64,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $8 \text{ bm} * 17,59 \text{ EUR/bm} * 2,211 * 0,95$ | 295,58 |
| Technická hodnota | 64,00 % z 295,58 EUR | 189,17 |

2.5.3 Žumpa

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88$ EUR/m³ OP
 Počet merných jednotiek: 18 m³ OP
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Žumpa | 1995 | 18 | 32 | 50 | 36,00 | 64,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $18 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 0,95$ | 4 078,74 |
| Technická hodnota | 64,00 % z 4 078,74 EUR | 2 610,39 |

2.5.4 Prípojka plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11$ EUR/bm
Počet merných jednotiek: 23 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
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 plynu | 1995 | 18 | 32 | 50 | 36,00 | 64,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $23 \text{ bm} * 14,11 \text{ EUR/bm} * 2,211 * 0,95$ | 681,66 |
| Technická hodnota | 64,00 % z 681,66 EUR | 436,26 |

2.5.5 Spevnené betónové plochy

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63$ EUR/m² ZP
Počet merných jednotiek: $(11,48+6,9)*3,45+(7,5-3,45)*6,9 = 91,36$ m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
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 | 1998 | 15 | 35 | 50 | 30,00 | 70,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|---|---------------|
| Východisková hodnota | $91,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 0,95$ | 1 656,07 |
| Technická hodnota | 70,00 % z 1 656,07 EUR | 1 159,25 |

2.5.6 Skleník na p.č. 248/133

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
Bod: 29.1. Z ocelových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za memú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73$ EUR/m² ZP
Počet merných jednotiek: $7,18 \cdot 3,45 = 24,77$ m² ZP
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,211$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|-------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Skleník na p.č. 248/133 | 1995 | 18 | 22 | 40 | 45,00 | 55,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [EUR] |
|----------------------|--|---------------|
| Východisková hodnota | $24,77 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 64,73 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,211 \cdot 0,95$ | 3 367,78 |
| Technická hodnota | $55,00 \% \text{ z } 3\,367,78 \text{ EUR}$ | 1 852,28 |

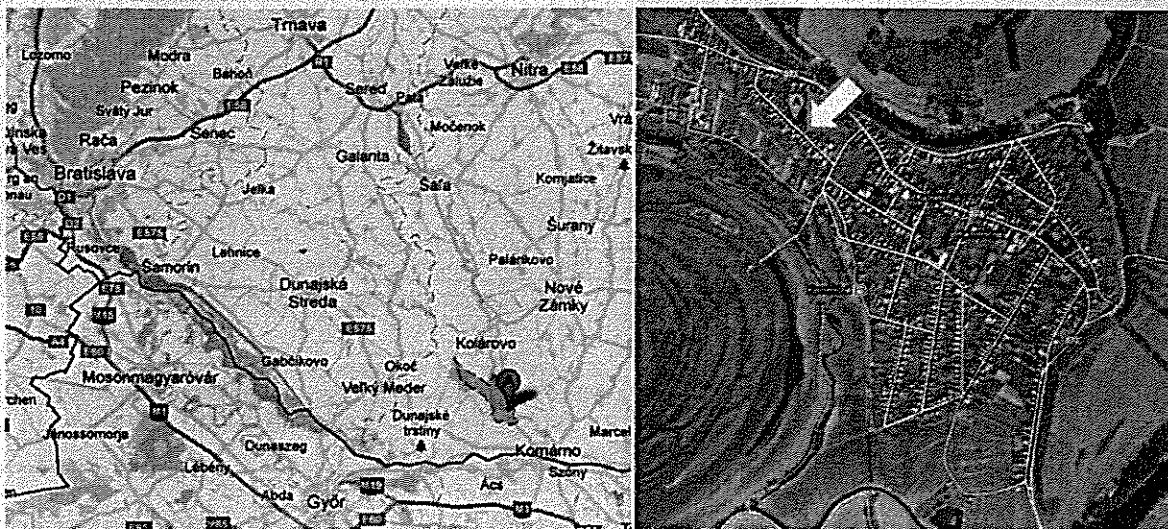
2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Názov | Východisková hodnota [EUR] | Technická hodnota [EUR] |
|--|----------------------------|-------------------------|
| RD s.č. 177 na parc.č. 721/15 | 208 559,18 | 156 127,92 |
| Drobné stavby | | |
| Skład na p.č. 248/136 | 16 233,83 | 13 189,99 |
| Skład pri prístavbe p.č. 248/134 | 2 624,37 | 2 132,30 |
| Skład na p.č. 248/135 | 999,27 | 649,53 |
| Ocelový sklad na p.č. 248/69 | 2 490,93 | 1 328,41 |
| Celkom za Drobné stavby | 22 348,40 | 17 300,23 |
| Plot v základnej časti p.č. 248/69 a vstupná brána s brámkou | 4 898,17 | 2 798,81 |
| Studňa p.č.721/6 | 1 549,52 | 278,91 |
| Vonkajšie úpravy | | |
| Prípojka vody | 535,49 | 128,52 |
| Kanalizačná prípojka do žumpy | 295,58 | 189,17 |
| Žumpa | 4 078,74 | 2 610,39 |
| Prípojka plynu | 681,66 | 436,26 |
| Spevnené betónové plochy | 1 656,07 | 1 159,25 |
| Skład na p.č. 248/133 | 3 367,78 | 1 852,28 |
| Celkom za Vonkajšie úpravy | 10 615,32 | 6 375,87 |
| Celkom: | 247 970,59 | 182 881,74 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Dom sa nachádza mimo centrálnej časti obce, v uličnej zástavbe rodinných domov na ulici Galantská. Prístup je priamo z ulice. V mieste stavby je možnosť sa napojiť na elektrickú sieť, verejný vodovod a plyn. Nie je možnosť napojiť sa na kanalizačnú sieť. Obec Kameničná leží 11 km severozápadne od okresného mesta Komárno. V obci je do 2000 obyvateľov. Občiansku vybavenosť tvoria zariadenia základného školstva, kultúry, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, telovýchovy a športu a zariadenia obchodno-služobné.



Zdroj: <http://mapa.zoznam.sk/>

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľnosti je pre účely rodinného bývania. Prístavba po dokončení môže z časti slúžiť pre komerčné účely, v prístavbe však chýbajú sociálne zariadenia. Preto sa komerčné využitie zatiaľ neuvažuje..

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká posudzovanej nehnuteľnosti neboli identifikované.

3.1 STAVBY

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh totožnými v publikácii Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností.

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v obci Kameničná, kde dopit s porovnaním ponuky je nižší. Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne. Súčasný technický stav stavieb je vzhľadom na vek svojmu veku dobrý. Terén v okolí nehnuteľností je rovinný. Doprava v okolí nehnuteľností v obci je primeraná. V danej lokalite je bežný hluk a prach od dopravy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700) | 1,050 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,700 |

| | | |
|-------------|--------------------------------------|-------|
| III. trieda | Priemerný koeficient | 0,350 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,193 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315) | 0,035 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis | Trieda | K_{pdr} | Váha V_i | Výsledok $K_{pdr} \cdot V_i$ |
|-------|--|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami | | | | |
| | dopyt v porovnaní s ponukou je nižší | IV. | 0,193 | 13 | 2,5090 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce | | | | |
| | časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce | III. | 0,350 | 30 | 10,5000 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu | II. | 0,700 | 8 | 5,6000 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 1,050 | 7 | 7,3500 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti | | | | |
| | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 0,350 | 6 | 2,1000 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti | | | | |
| | veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. | I. | 1,050 | 10 | 10,5000 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti | | | | |
| | obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 0,350 | 9 | 3,1500 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby | | | | |
| | priemerná hustota obyvateľstva | II. | 0,700 | 6 | 4,2000 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám | | | | |
| | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 0,350 | 5 | 1,7500 |
| 10 | Konfigurácia terénu | | | | |
| | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5% | I. | 1,050 | 6 | 6,3000 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby | | | | |
| | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 0,350 | 7 | 2,4500 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | | | | |
| | železnica, alebo autobus | IV. | 0,193 | 7 | 1,3510 |
| 13 | Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) | | | | |
| | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV. | 0,193 | 10 | 1,9300 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m | III. | 0,350 | 8 | 2,8000 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | | | | |
| | bežný hluk a prašnosť od dopravy | II. | 0,700 | 9 | 6,3000 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. | | | | |
| | bez zmeny | III. | 0,350 | 8 | 2,8000 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | | | | |
| | žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,035 | 7 | 0,2450 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | | | | |
| | nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom | IV. | 0,193 | 4 | 0,7720 |
| 19 | Názor znalca | | | | |
| | priemerná nehnuteľnosť | III. | 0,350 | 20 | 7,0000 |
| | Spolu | | | 180 | 79,61 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 79,61 / 180$ | 0,442 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 182\ 881,74 \text{ EUR} * 0,442$ | 80 833,73 EUR |

3.2 POZEMKY

Pozemky sa nachádzajú v uličnej zástavbe rodinných domov so štandardným vybavením. Pozemok je napojený na verejný vodovod, elektriku a plyn. Nie je možnosť sa napojiť na verejnú kanalizačnú sieť. Pozemky sú rovinaté. Negatívne faktory okolia neboli zistené.

3.2.1 LV č. 281 k.ú. Kameničná, GP č. 23/2013

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera | Podiel | Výmera |
|--------------|-----------------------------|--------|--------------|--------|-----------------------------|
| 248/34 | zastavaná plocha a nádvorie | 134 | 134,00 | 1/1 | 134,00 m ² |
| 248/69 | záhrada | 296 | 296,00 | 1/1 | 296,00 m ² |
| 248/133 | zastavaná plocha a nádvorie | 203 | 203,00 | 1/1 | 203,00 m ² |
| 248/134 | zastavaná plocha a nádvorie | 139 | 139,00 | 1/1 | 139,00 m ² |
| 248/135 | zastavaná plocha a nádvorie | 5 | 5,00 | 1/1 | 5,00 m ² |
| 248/136 | zastavaná plocha a nádvorie | 23 | 23,00 | 1/1 | 23,00 m ² |
| Spolu výmera | | | | | 800,00 m² |

Obec:

Kameničná (východisková obec Komárno)

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ EUR/m}^2 = 7,97 \text{ EUR/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, | 0,80 |
| k_V koeficient intenzity využitia | 3. rodinné domy so štandardným vybavením | 1,00 |
| k_D koeficient dopravných vzťahov | 2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca | 0,85 |
| k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy | 3. obytná alebo rekreačná poloha | 1,20 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) | 1,30 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 1. nevyskytuje sa | 1,00 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$ | 1,0608 |
| Jednotková hodnota pozemku | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 7,97 \text{ EUR/m}^2 * 1,0608$ | 8,45 EUR/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 800,00 \text{ m}^2 * 8,45 \text{ EUR/m}^2$ | 6 760,00 EUR |

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota [EUR] |
|------------------|-------------------------|
| parc. č. 248/34 | 1 132,30 |
| parc. č. 248/69 | 2 501,20 |
| parc. č. 248/133 | 1 715,35 |
| parc. č. 248/134 | 1 174,55 |
| parc. č. 248/135 | 42,25 |
| parc. č. 248/136 | 194,35 |
| Spolu | 6 760,00 |

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Hodnota rodinného domu s príslušenstvom a pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie.

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou : 80833,73 EUR
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie : 6 760,00 EUR
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [EUR] |
|--|-------------------------|
| Stavby | |
| RD s.č. 177 na parc.č. 721/15 | 69008,54 |
| Drobné stavby | |
| Skład na p.č. 248/136 | 5 829,98 |
| Skład pri prístavbe p.č. 248/134 | 942,48 |
| Skład na p.č. 248/135 | 287,09 |
| Oceľový sklad na p.č. 248/69 | 587,16 |
| Spolu za Drobné stavby | 7 646,70 |
| Plot v záhradnej časti p.č. 248/69 a vstupná brána s bránkou | 1 237,07 |
| Studňa p.č. 721/6 | 123,28 |
| Vonkajšie úpravy | |
| Prípojka vody | 56,81 |
| Kanalizačná prípojka do žumpy | 83,61 |
| Žumpa | 1 153,79 |
| Prípojka plynu | 192,83 |
| Spevnené betónové plochy | 512,39 |
| Skleník na p.č. 248/133 | 818,71 |
| Spolu za Vonkajšie úpravy | 2 818,13 |
| Spolu stavby | 80833,73 |

| | |
|---|------------------|
| Pozemky | |
| LV č. 281 k.ú. Kameničná - parc. č. 248/34 (134 m ²) | 1 132,30 |
| LV č. 281 k.ú. Kameničná - parc. č. 248/69 (296 m ²) | 2 501,20 |
| LV č. 281 k.ú. Kameničná - parc. č. 248/133 (203 m ²) | 1 715,35 |
| LV č. 281 k.ú. Kameničná - parc. č. 248/134 (139 m ²) | 1 174,55 |
| LV č. 281 k.ú. Kameničná - parc. č. 248/135 (5 m ²) | 42,25 |
| LV č. 281 k.ú. Kameničná - parc. č. 248/136 (23 m ²) | 194,35 |
| Spolu pozemky (800,00 m²) | 6 760,00 |
| Spolu VŠH | 87 593,73 |
| Zaokrúhlená VSH spolu | 87 600,00 |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **87 600,00 EUR**

Slovom: **Osemdesiatsedemtisícšesťsto EUR**

V Bratislave dňa 19.05.2013




Ing. Marián Cicanic
Znalec

IV. PRÍLOHY

| P.č. | Doklad | Formát | počet strán |
|---------------|--|--------|-------------|
| 1 | List vlastníctva č. 281, k.ú. Nová Jelka, zo dňa 18.05.2013 | A4 | 1 |
| 2 | Katastrálna, k.ú. Kameničná, zo dňa 18.05.2013 | A4 | 1 |
| 3 | GP č. 23/2013, ALFYGEO, zo dňa 17.04.2013 | | 2 |
| 4 | Dodatočné stavebné povolenie OŽP 1488/1998-Kb, OÚ Komárno, zo dňa 21.08.1998 | A4 | 3 |
| 5 | Pôdorys pôvodného RD zo dňa 18.09.1965 | A4 | 1 |
| 6 | Podorys prístavby I.NP a podkrovie | A4 | 1 |
| 7 | Rez prístavby | A4 | 1 |
| 8 | Pôdorys skladu na p.č.248/136 | | 2 |
| 9 | Situácia z projektu | | 1 |
| 10 | Situácia z obhliadky a zamerania 16.05.2013 | | 1 |
| 11 | Fotodokumentácia nehnuteľností | A4 | 1 |
| SPOLU: | | A4 | 15 |

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Komárno

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: KAMENIČNÁ

Dátum vyhotovenia: 18.05.2013

Katastrálne územie: Kameničná

Čas vyhotovenia: 13:26:05

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 281

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m ² | Druh pozemku | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh ch.n. |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 248/ 34 | 460 | Zastavané plochy a nádvoria | 17 | 1 | | |
| 248/ 69 | 316 | Záhrady | 4 | 1 | | |
| 248/103 | 24 | Zastavané plochy a nádvoria | 17 | 1 | | |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 SARKANY LADISLAV

1 / 1

Dátum narodenia :

Titul nadobudnutia R.I.538/79 - pol.3/80

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

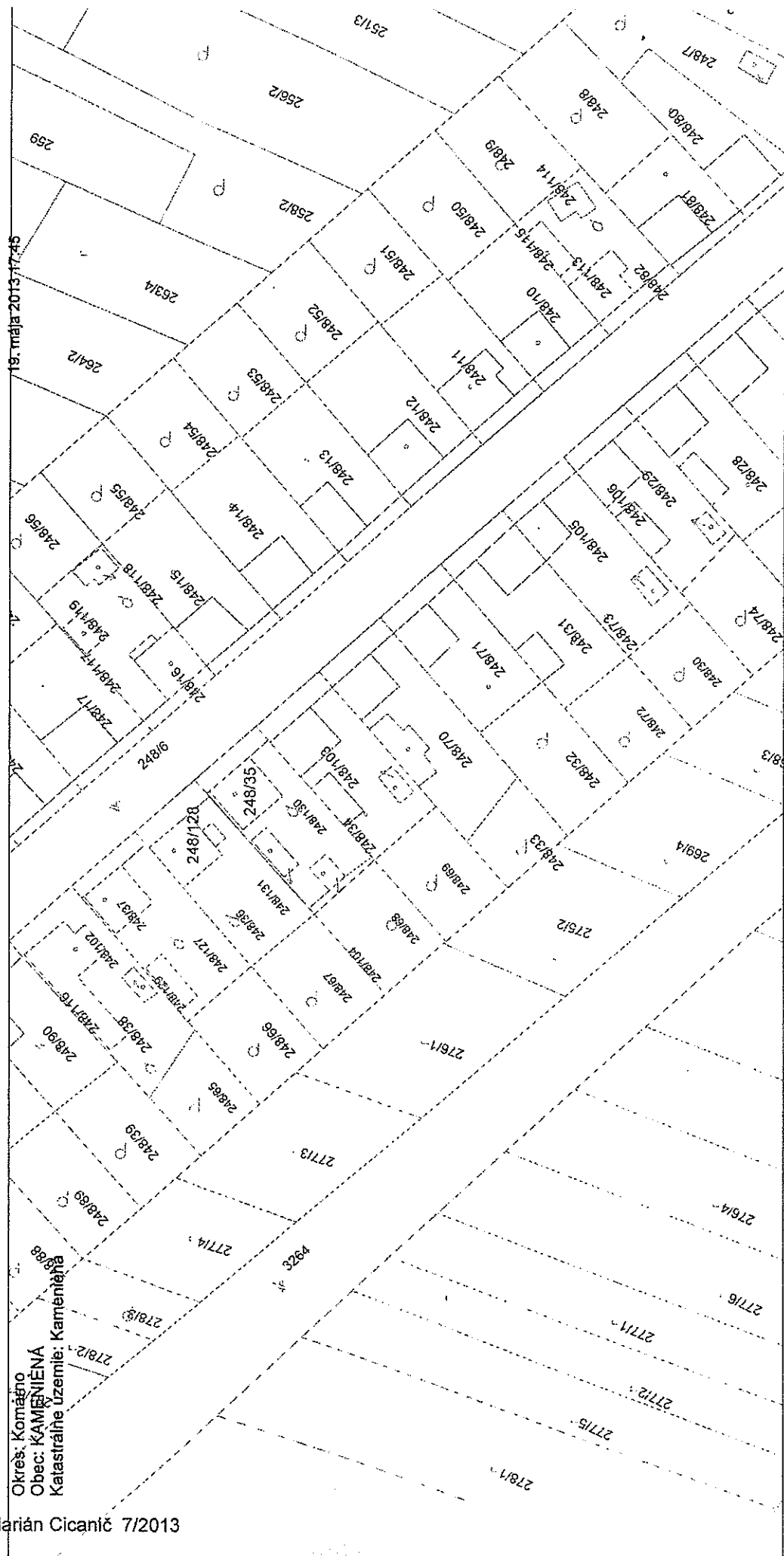
Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Informačná kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál



19. mája 2013 17:45

Okres: Komaňo
Obec: KAMENIČNÁ
Katastrálne územie: Kameničná

VÝKAZ VÝMER

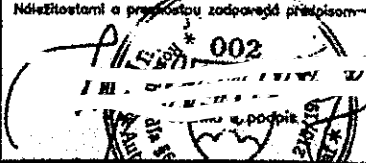
str.1

| Doterajší stav | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | | |
|---|---------|---------|----------------|----------------|--------------|------|-----------------|----------------|------------------|----------------|---------------|----------------------|------------------|--------------|--|
| Číslo | | Výmera | | | Druh pozemku | Diel | k parcele číslo | m ² | od parcely číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera | | Druh pozemku | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) |
| PK vložky | parcely | ha | m ² | ha | | | | | | | | m ² | | | |
| LV | PK | KN | ha | m ² | | | | | | | ha | m ² | kód | | |
| Stav právny je totožný s registrom C KN | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 281 | 248/34 | 460 | zast.pl. | | | | | | 248/34 | 134 | zast.pl. 15 10 | Sárkány Ladislav | | |
| | 281 | 248/69 | 318 | záhrada | | | | | | 248/69 | 296 | záhrada 4 | delto | | |
| | 281 | 248/103 | 24 | zast.pl. | | | | | | 248/103 | | zast.pl. 18 | delto | | |
| | | | | | | | | | | 248/133 | 203 | zast.pl. 16 | delto | | |
| | | | | | | | | | | 248/134 | 139 | zast.pl. 16 22 | delto | | |
| | | | | | | | | | | 248/135 | 5 | zast.pl. 17 20 | delto | | |
| | | | | | | | | | | 248/136 | 23 | zast.pl. 17 20 | delto | | |
| Spolu: | | | 800 | | | | | | | | 800 | | | | |

Legenda: kód spôsobu využitia
 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskych osadách, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie...
 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
 kód druhu stavby
 10 Rodinný dom
 22 Polyfunkčná budova
 20 Iná budova

Poznámka: Zmena druhu časti pozemku u p.č.248/136 na zast.pl. vo výmere 20m².

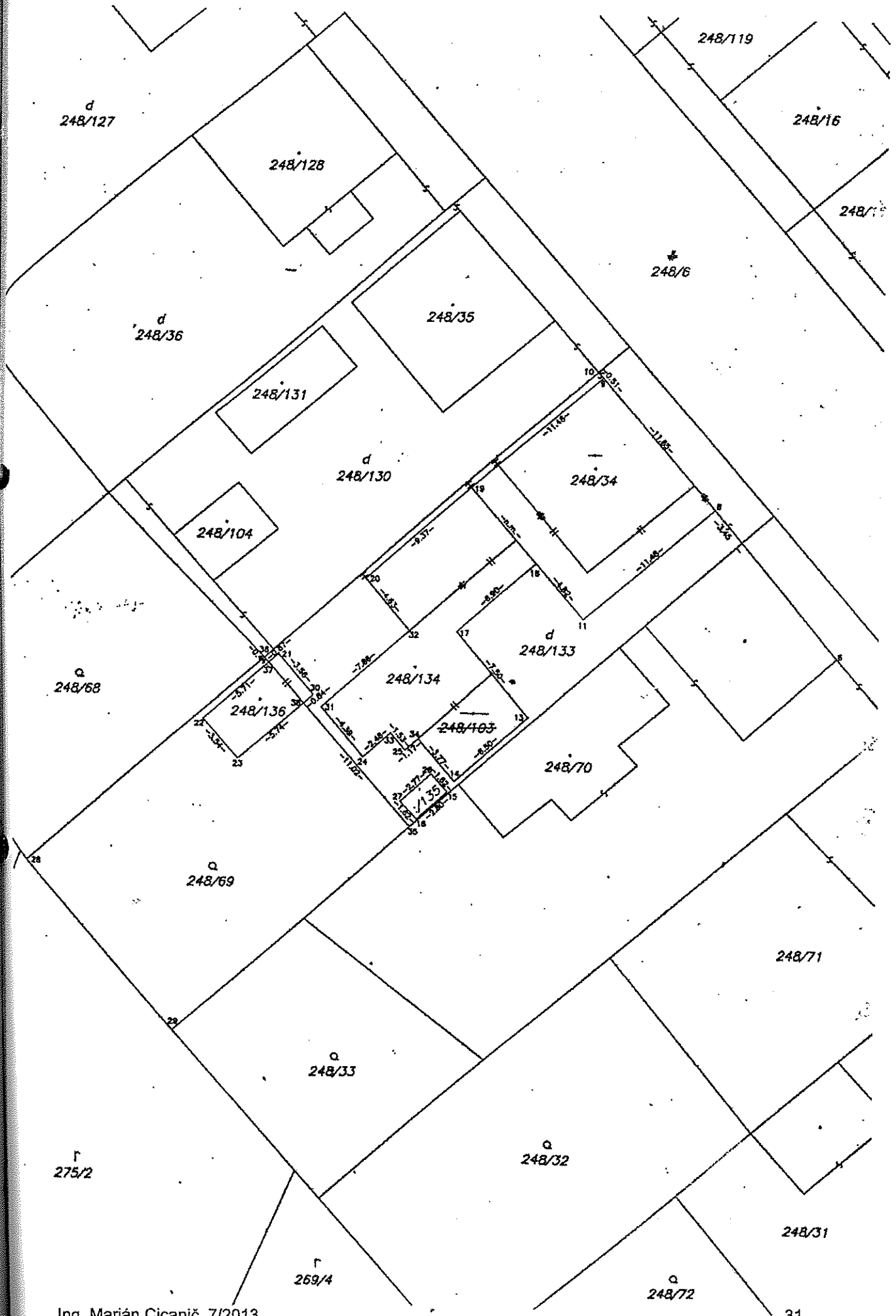
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

| | | | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------------|---|--------|
| Vyhoviteľ ALFYGEO Senný trh 13 Komárno 94501 IČO: 33779571 | Kraj <i>Nitriansky</i> | Okres <i>Komárno</i> | Obec <i>KAMENIČNÁ</i> | | |
| | Kat. územie <i>Kameničná</i> | Číslo plánu <i>23/2013</i> | Mapový list č. <i>ZS-XI-28-04</i> | | |
| GEOMETRICKÝ PLÁN na <i>zameranie rodinného domu, polyfunkčnej budovy a iných stavieb na p.č.248/34,134-136</i> | | | | | |
| Vyhoviteľ | | Autorizačne overil | | Úradne overil | |
| Dňa: <i>17.04.2013</i> | Meno: <i>Marián Zahoran</i> | Dňa: <i>18.04.2013</i> | Meno: <i>Ing. Jozef Alföldy</i> | Dňa: | Číslo: |
| Nové hranice boli v prírode označené <i>múrom</i> | | Náležitosti a predmetu zodpovedá prílohom | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii | |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>1078</i> | |  | | <i>Pracovný exemplár</i> Pečiatka a podpis | |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii | | | | | |

I.č. 6.50 - 1997

Ing. Marián Cicanič 7/2013

30



Ing. Marián Cicanič 7/2013

OKRESNÝ ÚRAD V KOMÁRNE

odbor životného prostredia

č.j.: OŽP 1488/1998-Kb

Vybavuje: Ing.Kubisová (č. tel. 730-017)

v Komárne, dňa 21.8.1998

DODATOČNÉ POVOLENIE STAVBY

Okresný úrad v Komárne, odbor životného prostredia, ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len „stavebný zákon“) v znení neskorších predpisov a podľa § 5 zákona č.595/1990 Zb. o štátnej správe pre životné prostredie v znení neskorších predpisov, na základe žiadosti stavebníka Ladislava Sárkány a bytom v (ďalej len „stavebník“) a výsledkov vykonaného konania podľa § 88a stavebného zákona v znení jeho neskorších predpisov stavbu

„ Prístavba k rodinnému domu a vedľajšie stavby “,

ktorá pozostáva z prístavby, hospodárskeho objektu a z prístreškov (prístavba: na I. podlaží je päť skladov, dve hospodárske miestnosti a prístrešok, na II. podlaží sú dve kancelárie a sklad; hospodársky objekt má tri podlažia, pivnicu a dva sklady) , vnútorných rozvodov elektriky a plynu a ktorá sa nachádza na pozemku parc.č. 248/34, 248/69, 248/103 v kat. úz. Kameničná

dodatočne povoľuje.

Predmetné pozemky sú podľa výpisu z listu vlastníctva č. 281 vedené ako; parc. č. 248/34 - zastavaná plocha o výmere 460 m² , parc. č. 248/69 - záhrada o výmere 316 m² a parc. č. 248/103 - zastavaná plocha o výmere 24 m². Vlastníkom pozemkov je stavebník.

Stavebný úrad určuje podľa § 66 stavebného zákona tieto podmienky :

1.Stavba bude upravená a dokončená podľa overenej dokumentácie, ktorú vypracoval odborne spôsobilý inžinier vo výstavbe. Prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.

2.Pri dokončovaní stavby je potrebné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.

3. Pri stavbe budú dodržané ustanovenia vyhl.č.83/1976 Zb. o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu v znení neskorších predpisov, upravujúce požiadavky na uskutočnenie stavieb a príslušné technické normy a to najmä:

-Stavenisko bude zriadené v zmysle § 10 citovanej vyhlášky vo dvore stavebníkov, pričom nesmie dôjsť k nadmernému alebo zbytočnému obťažovaniu okolia stavby, k znečisťovaniu komunikácií, ovzdušia a vôd.

4. Stavba bude dokončená najneskôr do 31.12.2000.

5. Stavbu budú stavebníci uskutočňovať svojpomocou. Odborný dozor nad realizovaním stavby bude vykonávať Gejza Varga, bytom Nám. SNP č. 195/38, Dunajská Streda, ktorý bude plniť povinnosti podľa § 13 ods.2 vyhl.č. 85/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

6. Stavba sa smie užívať len na základe právoplatného kolaudačného rozhodnutia. Stavebníci sú povinní včas podať návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa §79 stavebného zákona. Pri kolaudácii stavby stavebníci predložia doklady o požadovaných vlastnostiach výrobkov zabudovaných do stavby.

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

8. Toto rozhodnutie je podľa §7 ods. 2 zákona č. 307/1992 Zb. o ochrane poľnohospodárskeho pôdneho fondu / ďalej len PPF/ zároveň aj rozhodnutím o trvalom vyňatí z PPF z pozemku parc. č. 248/69 - zahrada o výmere 35 m², v kat. úz. Kameničná.

V zmysle § 88a ods.5/ a 6/ stavebného zákona v znení neskorších predpisov stavebný úrad nariadi odstránenie stavby, ak stavebníci v určenej lehote nespĺnia podmienky rozhodnutia o dodatočnom povolení stavby.

V tomto konaní na miestnom šetrení zo dňa 10.8.1998 boli uplatnené námietky susedky ako účastníčky konania, Alžbety Šipošovej, bytom v ktorú na miestnom šetrení zastupoval Jozef Šipoš, bytom v Námietky sa týkali umiestnenia okna v zabudovanom podkroví z južnej strany na miestnosti 2.03 - sklad z dôvodu možného rušenia súkromia a dažďovej vody tečúcej z dvora pred jej dom. Námietky sa v plnej miere zamietajú.

Odôvodnenie.

Okresný úrad v Komárne, odbor životného prostredia (ďalej len „stavebný úrad“) na základe podania žiadosti dňa 23.7.1998 stavebníka o dodatočné povolenie stavby „Prístavba k rodinnému domu a vedľajšie stavby“ nachádzajúce sa na pozemku parc.č. 248/34, 248/69, 248/103 v kat. úz. Kameničná o tejto stavbe konanie podľa § 88a stavebného zákona. K žiadosti boli doložené potrebné doklady ako i projektová dokumentácia vypracovaná odborne spôsobilým inžinierom. Na základe horeuvedených ustanovení stavebného zákona stavebný úrad skúmal, či existencia stavby nie je v rozpore so záujmami spoločnosti.

Oznámenie o začatí konania v predmetnej veci spojené s ústnym jednaním stavebný úrad oznámil listom č.j.: 1488/1998-Kb zo dňa 31.7.1998 všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy. Z ústneho jednania, ktoré sa konalo dňa 10.8.1998 spísal stavebný úrad zápisnicu.

Vzhľadom na posúdenie stavby z hľadiska zámerov a cieľov územného plánovania, starostlivosti o životné prostredie a technických parametrov určených vyhláškou č.83/1976 Zb. v znení jej noviel, dospel stavebný úrad k záveru, že stavba nie je v rozpore so záujmami spoločnosti. Stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili povoleniu stavby. Stavebníci o dodatočné povolenie stavby predložili kladné stanoviská dotknutých orgánov štátnej správy, ktoré chránia všeobecné záujmy podľa osobitných predpisov. Starosta obce Kameničná 21.7.1998 vydal kladné stanovisko k investičnej činnosti v obci.

V stavebných prácach môžu stavebníci pokračovať len na základe právoplatného dodatočného povolenia stavby.

Poučenie.

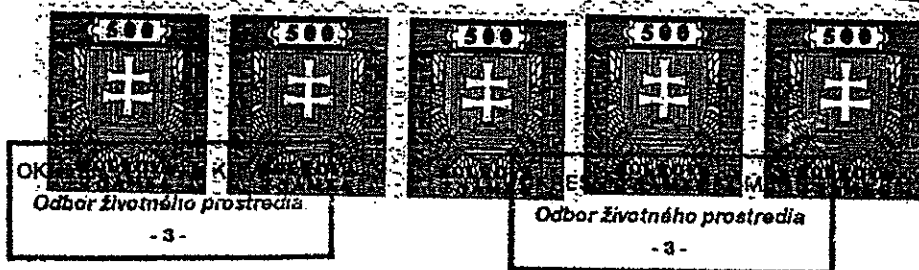
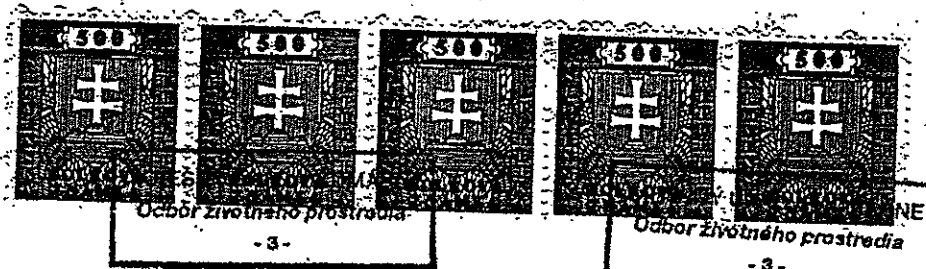
Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Okresný úrad v Komárne, odbor životného prostredia, námestie gen.Klapku 7, Komárno.



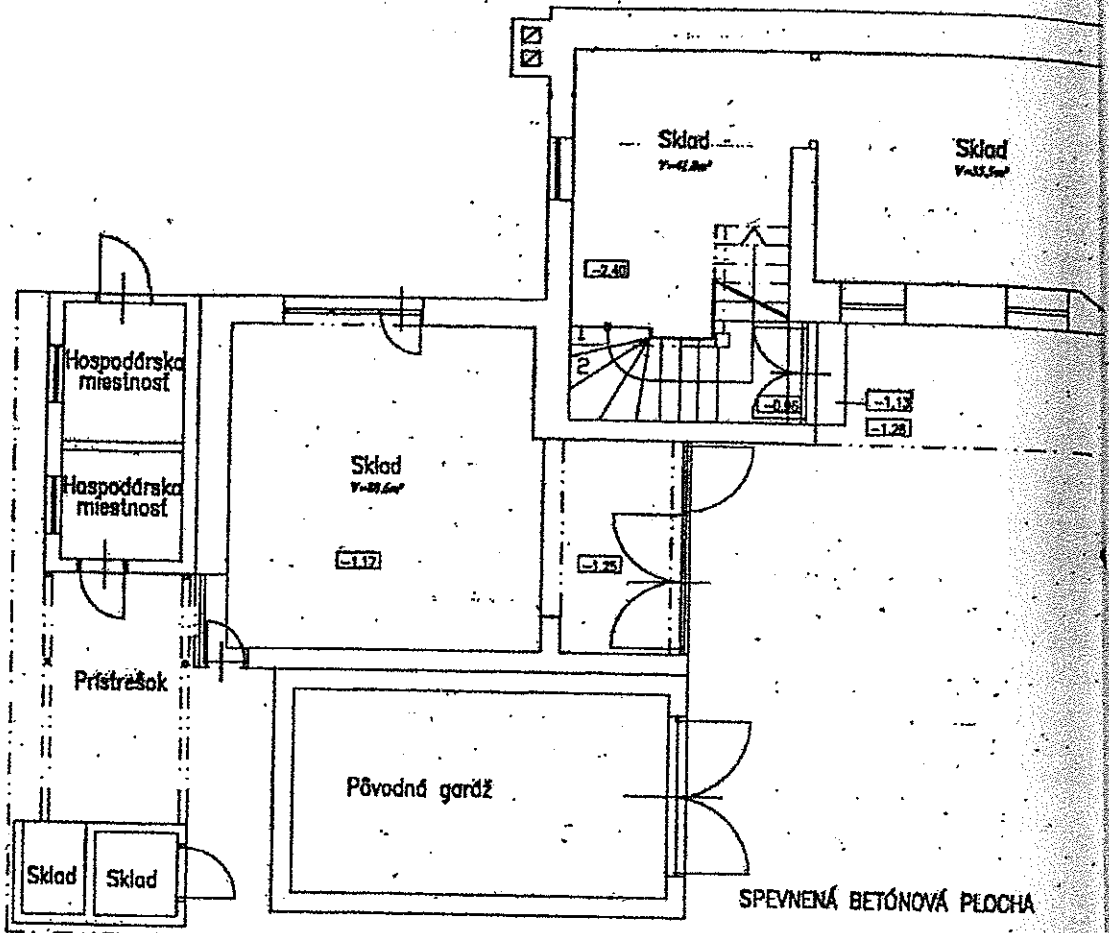
Ing. Ján Maté
vedúci odboru

Rozhodnutie sa doručí :

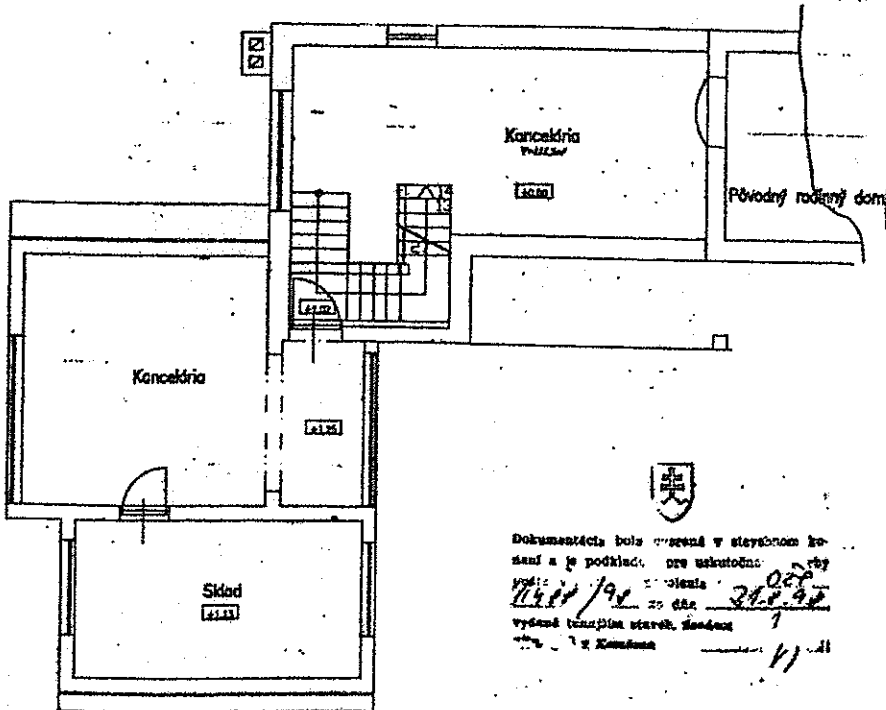
1. Ladislav Sárkány,
2. Obec Kameničná, starosta obce
3. Juraj Šajben a manželka Judita,
4. Alžbeta Šipošová,
5. Gejza Varga,



PŔDORYS 1. PODLAŽIA



PŔDORYS 2. PODLAŽIA

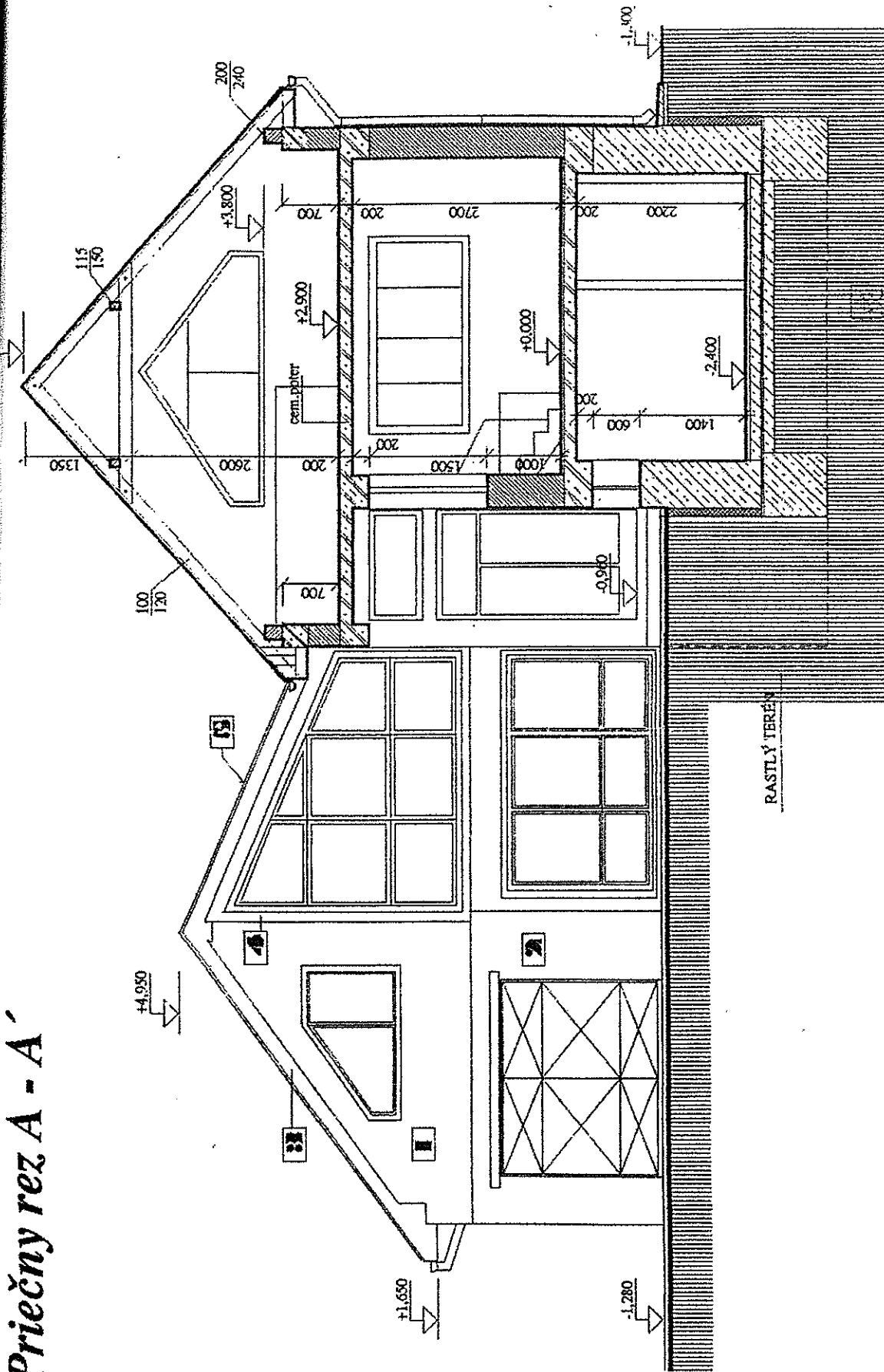


Dokumentácia bola vypracovaná v súlade s platnými predpismi a je podkladom pre uskutočnenie výstavby.
 11.11.1992 21.11.92
 vydaná konštrukčným úradom
 Ing. M. C. K.

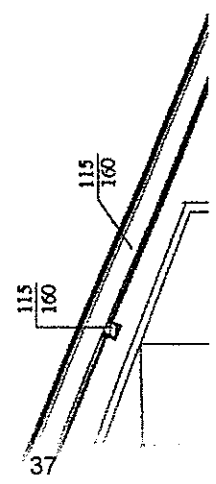
Pričny rez A - A'

Priečny rez A - A'

Ing. Marián Cicanich 7/2013





+4.950



Technická časť bina (príloha) v súlade s čl. 17
 ním a in predĺžená pre projektovú úroveň 2013
 podľa vzorového predpisu, číslo 277
 2013
 Ing. Marián Cicanich
 2013



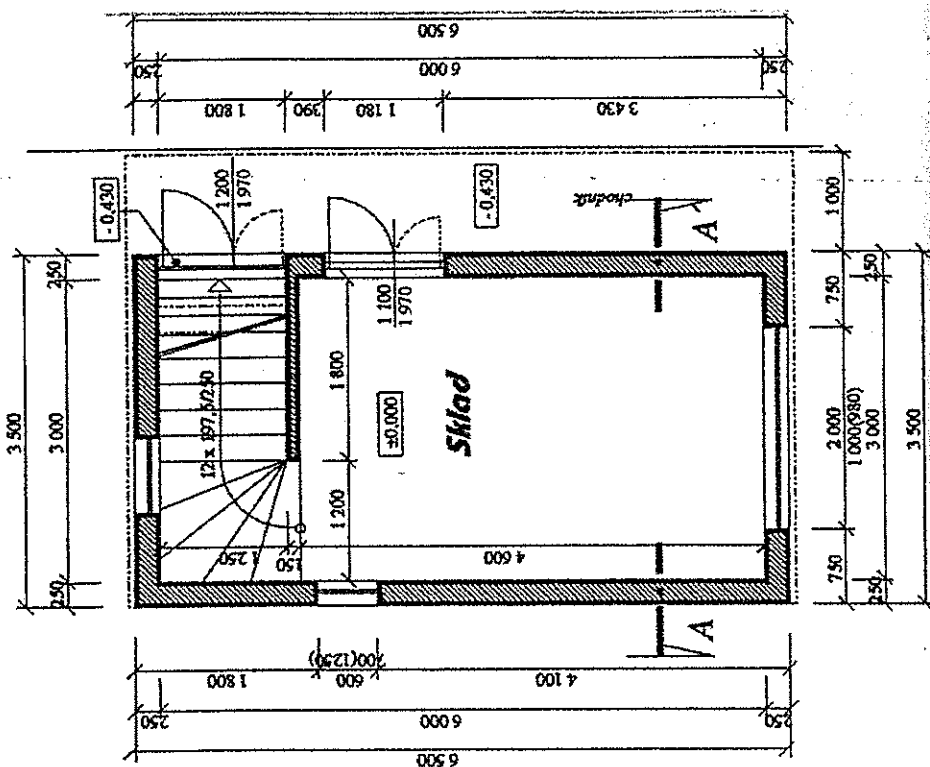
LEGENDA HMŔT:

-  — EXISTUJUCE TEHLIČKOVÉ MURIVO
-  — MONOLITICKÝ ŽELEZOBETÓN

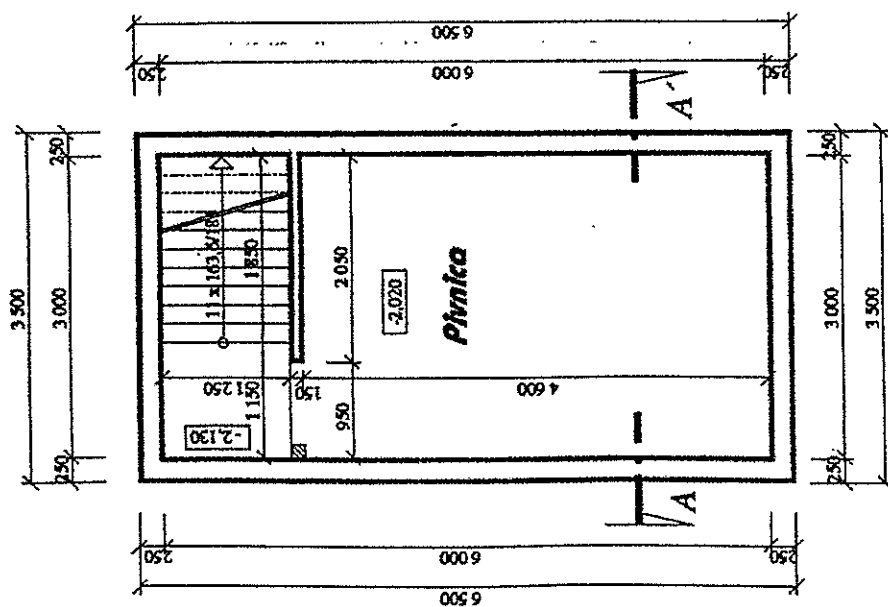
- S** — stredná krytina - hladký plech
 debnicie z dosiek hr. 25mm
 vzduchová medzera
 tepelná izolácia - Nobasil M - 140mm
 parozábrana
 izolovanie 50/100mm

RASTLÝ TERÉN

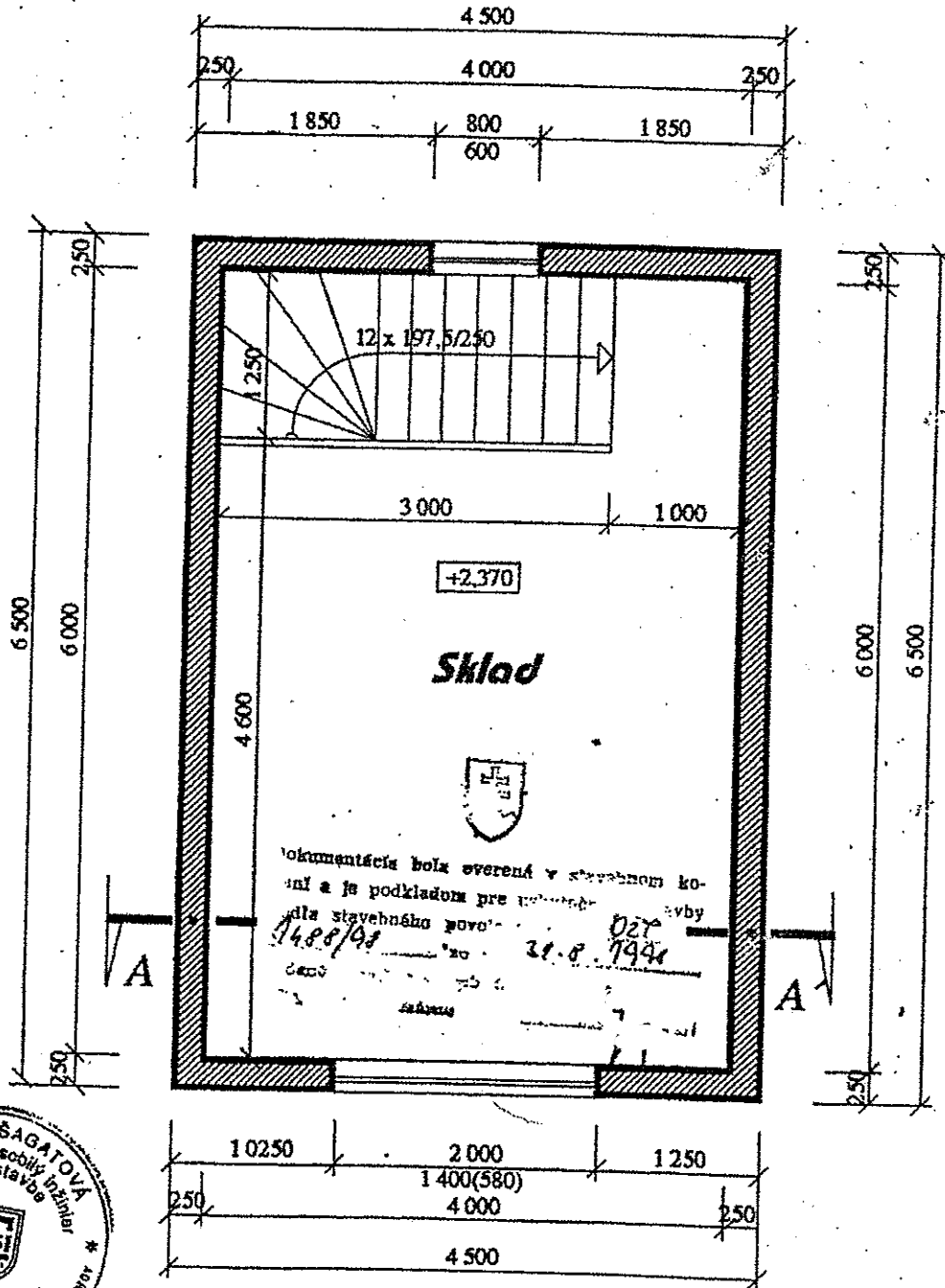
PÔDORYS PRÍZEMIA



PÔDORYS SUTERÉNU



PÔDORYS PODKROVIA



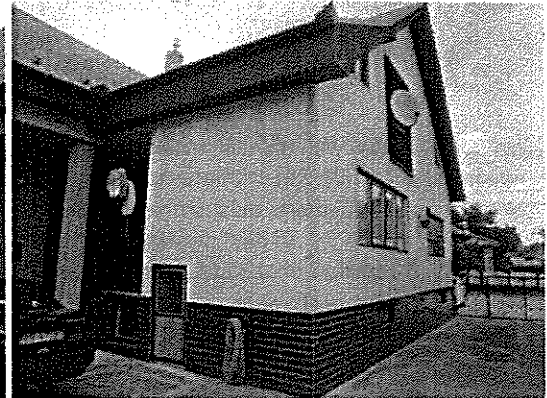
Dokumentácia skutočného realizovania stavby

| | | |
|----------------|--------------------------|---|
| ZODP.PROJEKT. | Ing. Alena Sagátová | PROJEKT ŠGT projektovanie pozemných stavieb inžinierska činnosť Železničná 5, Komárno |
| PROJEKTANT | Ing. Ľudovít Sagát | |
| KRESLIL | Ing. Ľudovít Sagát | |
| INVESTOR | Ladislav Sárkány s manž. | |
| MIESTO STAVBY | parc.č. 34,69 | |
| NÁZOV STAVBY : | PRÍSTAVBA RODINNÉHO DOMU | |
| DÁTUM | júl 1998 | |
| STUPEŇ PD | dokument. pre SP | |
| FORMÁT | 4A4 39 | |

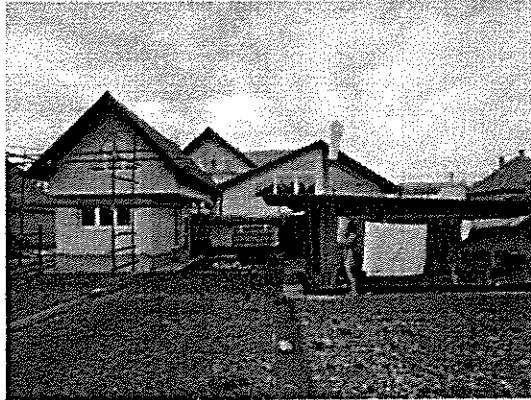
Ing. Maťan Cicanič 728/98



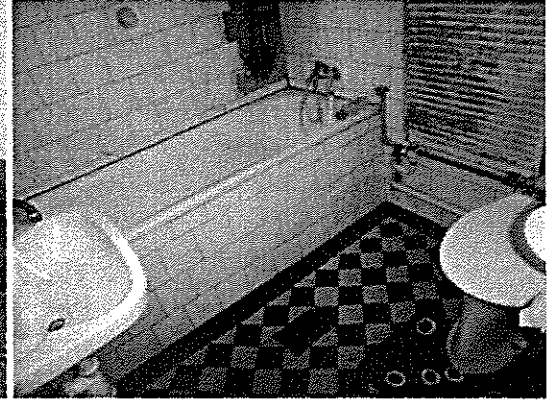
Pohľad na prístavby z roku 1998



Pohľad na RD



Pohľad zo Záhrady



Kúpeľňa v RD



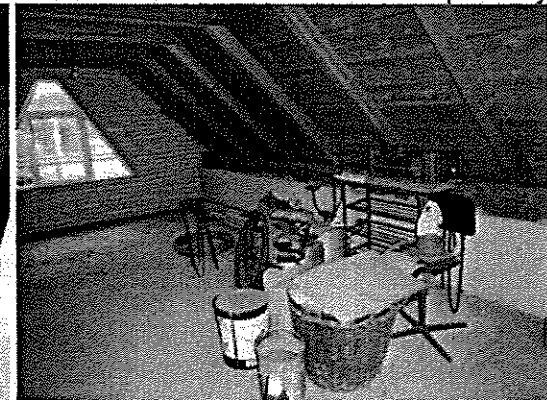
LPP RD



I.NP prístavby



Podkrovie prístavby nad garážou



Podkrovie skladu na p.č.248/136

Fotodokumentácia RD na p.č. 248/34 a 248/134, k.ú. Kameničná s príslušenstvom zo dňa 16.05.2013

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

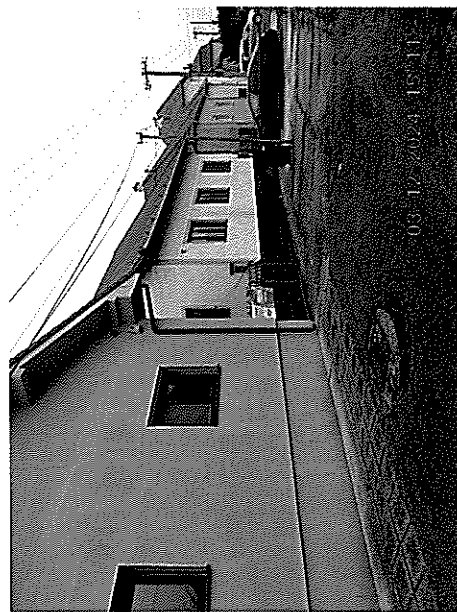
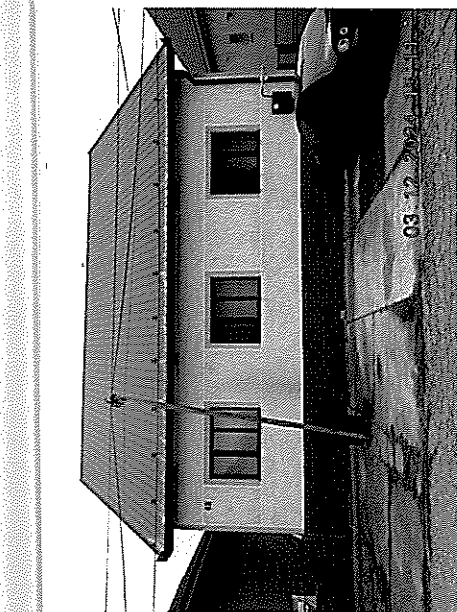
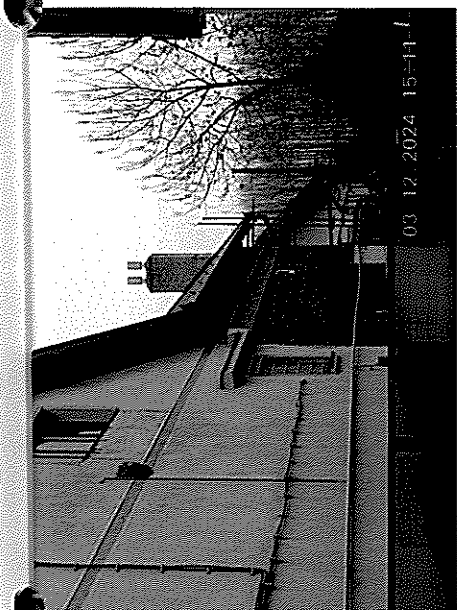
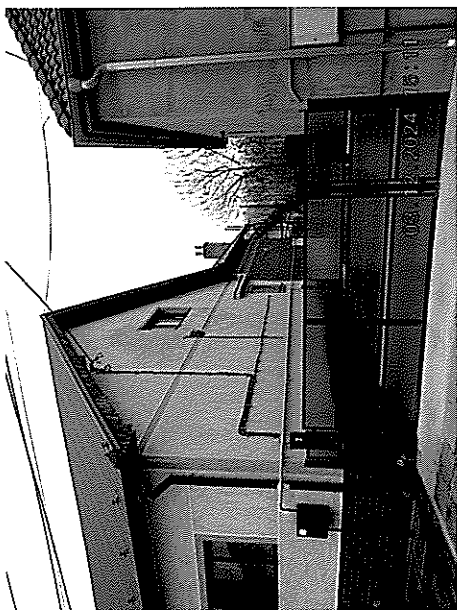
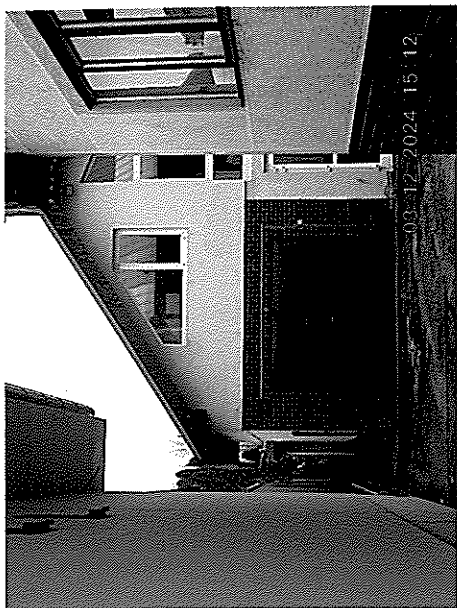
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie pozemné stavby (37 01 00), odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00, evidenčné číslo znalca 914883). Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 7/2013 znaleckého denníka č. 1/2013. Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 7/2013.



Ing. Marián Cicanič
znalec



Fotodokumentácia súčasného stavu rodinného domu so súp. č. 42 a polyfunkčnej budovy so súp. č. 816

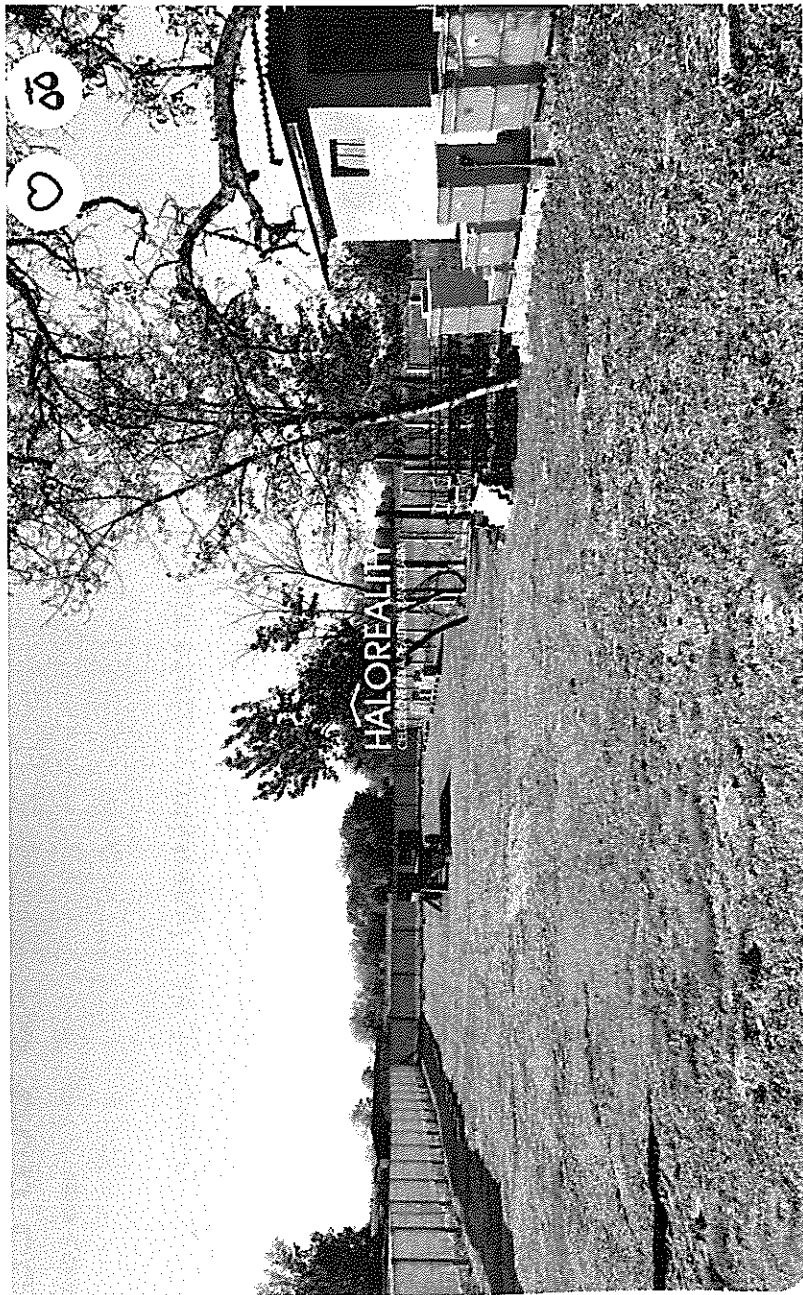




+ Pridať inzerát



Príhlásiť sa



📷 6 fotiek




HALO reality - Predaj, rodinný dom Kameničná

📍 Kameničná, okres Komárno

09074 ...

Zobraziť číslo

Alebo

 Dom  80 m²  Pôvodný stav

53 000 €

662,5 €/m²


Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

Rodinný dom na predaj

 Plocha domu: 80 m²  Pôvodný stav

 Rok výstavby: 1900  Tehlová

 Energetický certifikát: nie je

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 1 399 m² • Vlastníctvo: Osobné
- Šírka pozemku: 20 m • Dĺžka pozemku: 70 m
- Terén pozemku: Rovinatý • Voda: Na pozemku - Studňa


[Zobraziť všetky](#)

E-mail [Obhliadka](#)

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

[Odoslať správu](#)

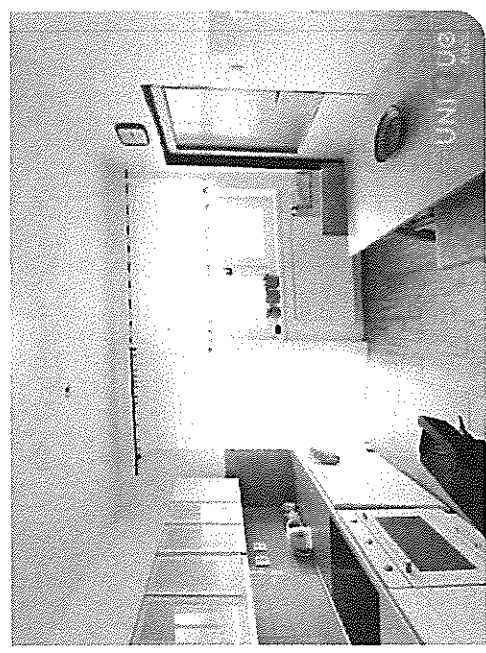
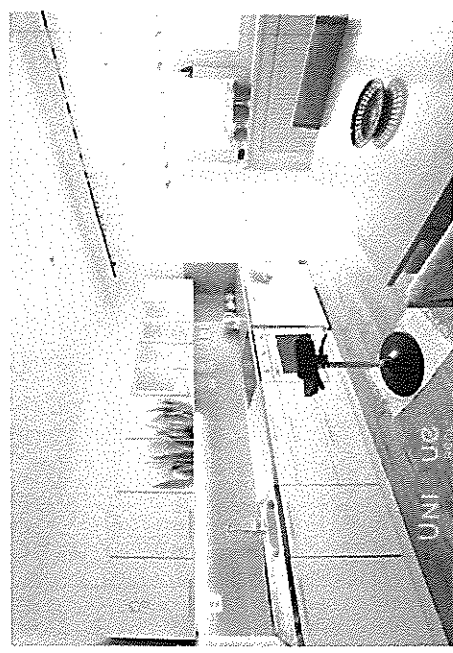
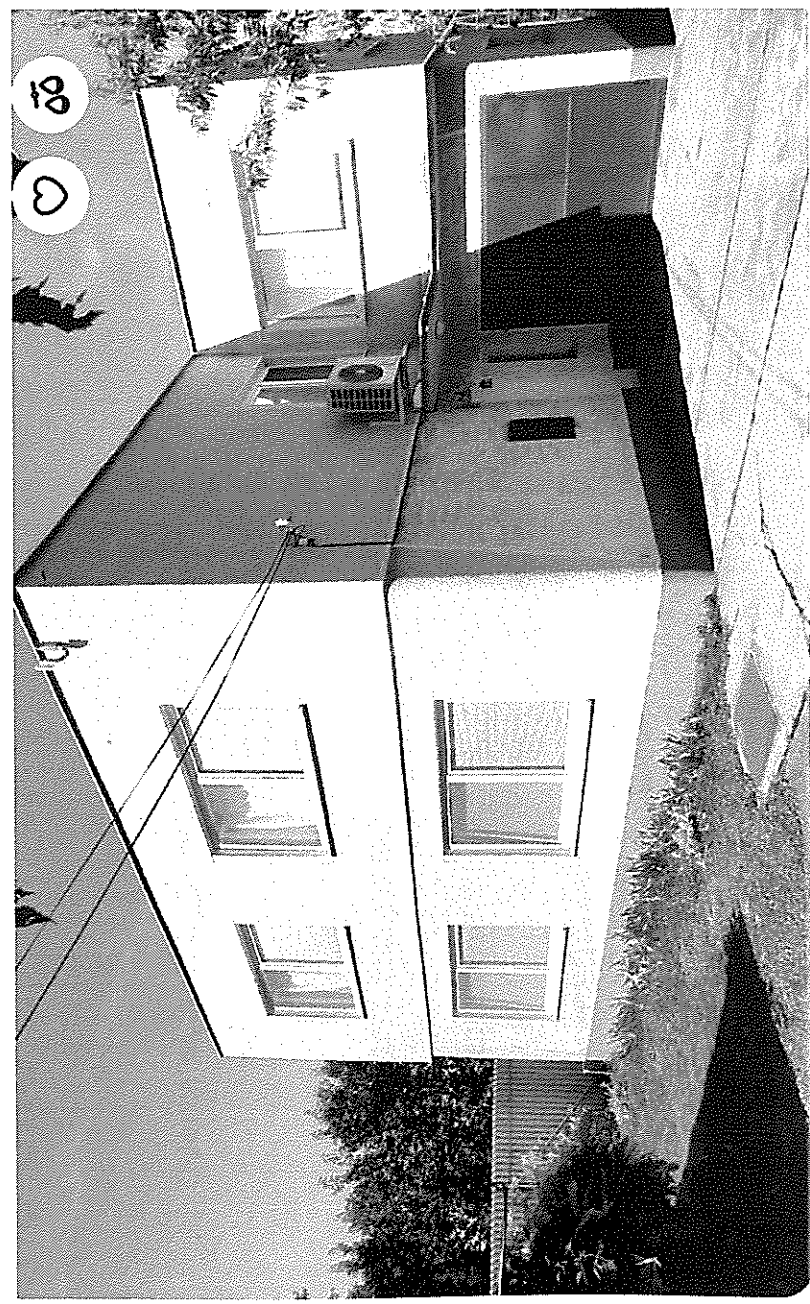
Andrea Kovarčíková
HALO reality Nové Zámky

 [Nahlásiť ponuku](#)



+ Pridať inzerát

🔒 Prihlásiť sa



📷 26 fotiek

NA PREDAJ RODINNÝ DOM V KAMENIČNEJ

📍 Kameničná 1, Kameničná, okres Komárno

09054 ... Zobrazit číslo

Alebo

🏠 Dom 📏 200 m² 🏗️ Čiastočná rekonštrukcia

E-mail

Obhliadka

180 000 €

900 €/m²

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)

[Odoslať správu](#)

Rodinný dom na predaj

Daniel Orvoš, Ing.
UniQue Real, s.r.o.

📏 Plocha domu: 200 m²

📄 [Nahliásiť ponuku](#)

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 1 650 m²
- Vlastníctvo: Osobné

[Všetky novostavby na jednom mieste](#)

📍 [Zobraziť na mape](#)

Popis nehnuteľnosti



➕ Pridať inzerát

👤 Prihlásiť sa




📷 10 fotiek




Reality KOMPLEX s.r.o., Vám ponúka na predaj 3-izbový rodinný dom vo vyhľadávanej lokalite v obci Kameničná

†4219...

Zobraziť číslo

Alebo

 Kameničná, okres Komárno

 Dom  101 m²  Pôvodný stav

74 900 €

741,58 €/m²


Overte si, akú hypotéku môžete získať.


[Vypočítať hypotéku](#)


Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.


[Odoslať správu](#)

Rodinný dom na predaj

 Plocha domu: 101 m²

 Pôvodný stav

 Rok výstavby: 1967


 Zmiešaná

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 699 m²
- Počet garáží: 1
- Zastavaná plocha: 101 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Terén pozemku: Rovinatý
- Územie: Intravilán

[Zobrazit všetky](#)

Marek Šajben
Reality KOMPLEX s.r.o.

 [Nahlásiť ponuku](#)



⊕ Pridať inzerát

🔑 Prihlásiť sa



09054 ... Zobrazit číslo

Alebo

E-mail

Obhliadka

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Odoslať správu

Erika Živáňová
Reality Trinity s.r.o.

↳ Nahliásiť ponuku

Na predaj stavebný pozemok v obci Kameničná

📍 Kameničná, Kameničná, okres Komárno

📏 Pozemok 📐 600 m²

22 200 €

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať hypotéku](#)


Pozemok pre rodinné domy na predaj

□ Plocha pozemku: 600 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha pozemku: 600 m²
- Vlastníctvo: Osobné
- Elektrina: Na pozemku, Na pozemku - 230 V, Na pozemku - 380 V

Všetky novostavby na jednom mieste

 [Zobrazit na mape](#)

Popis nehnuteľnosti

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný pod číslom 222/2024.

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

