

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

Evidenčné číslo : 912281

Zadávateľ : MBtrend, s.r.o., Tomášikova 16550/3, 821 01 Bratislava
(pre účely dobrovoľnej dražby realizovanej spoločnosťou Dupos dražobná
spol. s r.o., Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava)

Číslo spisu (objednávky) : objednávka č. DD 16-2019 zo dňa 28.01.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 26/2019

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 231 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/2, rodinného domu so súp. č. 379 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/3 a pozemkov s parc. č. 1480, parc. č. 1483/1, parc. č. 1483/2 a parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, okres Komárno, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh) : 63 (šesťdesiattri) - (z toho 36 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 (štyri)

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca podľa objednávky zo dňa 28.01.2019 je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na výpise z listu vlastníctva č. 203 pre kat. ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, okres Komárno:

- rodinného domu so súp. č. 231 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/2
- rodinného domu so súp. č. 379 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/3
- pozemkov s parc. č. 1480, parc. č. 1483/1, parc. č. 1483/2 a parc. č. 1483/3

1.2 Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť :

- účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby

1.3 Dátum vyžiadania posudku : 28.01.2019

1.3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu) : 23.02.2019

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 05.03.2019

1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Scan znaleckého posudku číslo 61/2007 zo dňa 31.10.2007, vypracovanej Ing. Alena Šagátová, Lodná 4/30, 945 01 Komárno

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 203, zo dňa 05.03.2019, pre kat. ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Informatívna kópia z mapy na parcelu 1483/2, zo dňa 05.03.2019, pre kat. ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, okres Komárno, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu stavby, tvoriaceho predmet znaleckého posudku
- Štatistické indexy rastu cien stavebných prác vydané ŠÚ SR pre 4. Q roku 2018 (uverejnené na web stránke Ústavu súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline)
- Fotodokumentácia súčasného stavu

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

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

1.7 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 pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

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 4. štvrťrok 2018.

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 mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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)

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.a/ Výber použitej metódy :

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. 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.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalca k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy č. 1 uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác vydané pre 4. Q/2018. Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

1.b/ Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z listu vlastníctva č. 203 zo dňa 05.03.2019, pre okres Komárno, obec Veľké Kosihy, kat. ú. Veľké Kosihy, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, boli identifikované nasledovné vlastnícke a evidenčné údaje :

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 1480; Výmera 665 m²; Druh pozemku záhrada; Spôsob využ.p. 4; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ; Druh chr.n. ;
- Parcelné číslo 1483/1; Výmera 626 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ.p. 18; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ; Druh chr.n. ;
- Parcelné číslo 1483/2; Výmera 117 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ.p. 15; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ; Druh chr.n. ;
- Parcelné číslo 1483/3; Výmera 85 m²; Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; Spôsob využ.p. 15; Umiest.pozemku 1; Právny vzťah ; Druh chr.n. ;

Legenda :

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

- Súpisné číslo 231, na parcele číslo 1483/2, druh stavby 10, popis stavby Rodinný dom, druh ch.n. -, umiest.stavby 1;

- Súpisné číslo 379, na parcele číslo 1483/3, druh stavby 10, popis stavby Rodinný dom, druh ch.n. -, umiest.stavby 1;

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 SEINER Peter r. Seiner, s.č. 47, Holiare, PSČ 946 16, SR

Dátum narodenia : 03.12.1975

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka

Poznamenáva sa Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1750/15 zo dňa 30.08.2016, P-878/16 predajom nehnuteľností a zákazom nakladania, zaťaženia, prevedenia nehnuteľnosti v prospech oprávneného Home Credit Slovakia, a.s., so sídlom Teplická 7434/147, 921 22

Poznámka	Piešťany, IČO: 36234176 na parc. registra 'C' č. 1480, 1483/1, 1483/2, 1483/3, na stavbu rodinného domu súp.č. 231 na parc.č. 1483/2 a na stavbu rodinného domu súp.č. 379 na parc.č. 1483/3. (Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr. Martin Hermanovský) Poznomenáva sa Oznámenie o začatí výkonu záložného práva zo dňa 4.1.2019, P-86/19 v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, formou predajom na dobrovoľnej dražbe na pozemky parcely reg.'C' parc.č.1480, 1483/1, 1483/2, 1483/3, na stavbu rodinného domu so súp.č. 231 na parc.č. 1483/2 a na stavbu rodinného domu so súp.č. 379 na parc.č. 1483/3.
Titul nadobudnutia	Dar. zmluva V-2026/2000
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis do KN, Z-427/03, geom.plán č.36531171-1/03, listina o určení súp.č.21/03, kolaudačné rozh.č.2365/02-St,
Titul nadobudnutia	Zrušenie zál. práva Z-3235/06 zo dňa 19.9.2006 (49390/2006-6131)
Titul nadobudnutia	Výmaz zálož.práva (V-3043/05), Z-2791/07
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o zrušení zál. práva Z-1410/08 (92671/2007-6131/Se)
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o zrušení zál. práva č.48789/2008-6131/Se (17811/2007-6131), Z-2498/08.
Titul nadobudnutia	Kvitanca zo dňa 12.5.2009, (V-3160/06), Z-1702/09,

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Záložné právo V-1116/03 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37, IČO:31749542, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č.zml.401/2291/2000 na stavbu sč.379 postavenú na parc.č.1483/3.

1 Vklad V- 4509/08 zo dňa 1.10.2008 záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.,so sídlom Suché mýto 4,816 07 Bratislava,IČO:00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom,zml.o splátkovom úvere č.0212649610 na pozemky parc.č.1480, 1483/1, 1483/2, 1483/3, na stavbu rodinného domu súp.č. 231 na parc.č. 1483/2 a na stavbu rodinného domu súp.č. 379 na parc.č. 1483/3.

Iné údaje:

Pkn.vl.č.435,503-pol.164/68

Poznámka:

Bez zápisu.

1.c/ Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.02.2019, za účasti znalca a bez sprístupnenia nehnuteľností
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 23.02.2019
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom deň miestneho šetrenia, t.j. dňa 23.02.2019

1.d/ Technická dokumentácia :

Zadávateľom znaleckého posudku nebola dodaná projektová dokumentácia ani stavebná dokumentácia rodinného domu so súp. č. 231 a so súp. č. 379. Skutkový stav hodnotenej nehnuteľnosti vrátane dispozície bol zistený meraním a obhliadkou na tvare miesta a podľa scanu znaleckého posudku číslo 61/2007 zo dňa 31.10.2007, vypracovanej Ing. Alena Šagátová, Lodná 4/30, 945 01 Komárno.

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

Miestna obhliadka nehnuteľností bola vykonaná dňa 23.02.2019, ako aj následné porovnanie predloženej právnej a technickej dokumentácie so stavom zisteným pri miestnej obhliadke. Pri tomto porovnaní neboli zistené odlišnosti právneho stavu a skutočnosti - právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty rodinného domu so súp. č. 231 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/2 a rodinného domu so súp. č. 379 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/3, budem vychádzať zo skutočností zistených pri miestnej obhliadke a znaleckého posudku číslo 61/2007 zo dňa 31.10.2007, vypracovanej Ing. Alena Šagátová, Lodná 4/30, 945 01 Komárno. Nehnuteľnosti boli nadobudnuté prevodom (darovaním).

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

- rodinný dom so súp. č. 231 na pozemku s parc. č. 1483/2 v kat. ú. Veľké Kosihy
- rodinný dom so súp. č. 379 na pozemku s parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy
- ploty na pozemku s parc. č. 1483/1 a parc. č. 1480 v kat. ú. Veľké Kosihy :
 - plot uličný
 - plot bočný
- vonkajšie úpravy na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy :
 - vodovodné prípojky
 - vodomerná šachta

- kanalizačná prípojka
 - žumpa
 - spevnené plochy
 - predložené schody
 - elektrická prípojka
- pozemky s parc. č. 1480, parc. č. 1483/1, parc. č. 1483/2 a parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom so súp. č. 231 na pozemku s parc. č. 1483/2 v kat. ú. Veľké Kosihy

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 231 na pozemku s parc. č. 1483/2 v kat. ú. Veľké Kosihy, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom. Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 1483/2 v kat. ú. Veľké Kosihy, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o časť budovy rodinného domu dvojdomu, s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, valbovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a znaleckého posudku číslo 61/2007 zo dňa 31.10.2007, vypracovanej Ing. Alena Šagátová, Lodná 4/30, 945 01 Komárno. Zahájenie užívania stavby rodinného domu budem považovať od roku 1955. Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba - posledná v roku 2007. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečovaná. Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyhotovená z monolitického betónu s priemernou výškou 0,30 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované v prevážnej časti z tehál v prevažujúcej skladobnej hrúbke 0,40 m + kontaktné zateplenie na dvoch priečeliach. Vnútorne omietky na podlaží sú hladké - vápenné štukové. Stropná konštrukcia podlažia je s rovným podhľadom drevená trámová. Valbová strecha je pokrytá betónovou škridlou ťažkou korýtkovou. Klampiarske konštrukcie strechy nie sú vyhotovené, ako ani klampiarske konštrukcie ostatné (parapety a pod.). Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky na báze umelých látok na dvoch priečeliach, na zadnom priečelí je vápenno-cementová omietka. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné alebo presklené dýhované, okná sú prevážne drevené zdvojené. Podlahy v obytných miestnostiach sú s povrchom z cementového poteru, pričom v ostatných miestnostiach je taktiež z cementového poteru. Podlažie je ústredne vykurované konvekčne, rozvodom z ocelových rúr, radiátory sú ocelové panelové. Elektroinštalácia podlažia je len svetelná. Rozvod vody je vyhotovený z Pe potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. Kanalizácia je taktiež z plastového potrubia. Na tomto podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1955	15,80*7,40	116,92	120/116,92=1,026

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	

	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	7050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	250

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7050 + 250 * 1,026)/30,1260$	242,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1955	64	36	100	64,00	36,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$242,53 \text{ €/m}^2 * 116,92 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	67 185,31
Technická hodnota	36,00% z 67 185,31	24 186,71

2.1.2 Rodinný dom so súp. č. 379 na pozemku s parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy

POPIS STAVBY

Budovu so súp. č. 379 na pozemku s parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy, vychádzajúc z predložených dokladov, ako aj jej skutočného účelu užívania pre účely stanovenia jej všeobecnej hodnoty, charakterizujem ako rodinný dom. Budova rodinného domu sa nachádza na pozemku s parc. č. 1483/3v kat. ú. Veľké Kosihy, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo centra obce, v obytnej časti. Jedná sa o časť budovy rodinného domu dvojdomu, s jedným nadzemným podlažím, bez podpivničenia, sedlovou strechou.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Vek budovy som stanovil vychádzajúc z výsledkov miestnej obhliadky, odborného odhadu a znaleckého posudku číslo 61/2007 zo dňa 31.10.2007, vypracovanej Ing. Alena Šagátová, Lodná 4/30, 945 01 Komárno. Zahájenie užívania stavby rodinného domu budem považovať od roku 2002 (na základe kolaudačného rozhodnutia vydané Okresným úradom v Komárne, č. OŽ 2365/2002-St). Na rodinnom dome bola počas jeho užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je tiež zabezpečená.

Predpokladaná životnosť stavby murovanej vzhľadom na jej technický stav zistený pri miestnej obhliadke a účel užívania určujem na 100 rokov.

POPIS PODLAŽÍ

1. Nadzemné podlažie

TECHNICKÝ POPIS VYHOTOVENIA V ČASE OBHLIADKY :

Základy rodinného domu tvoria monolitické železobetónové základové pásy s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Podmurovka je vyhotovená z monolitického betónu s priemernou výškou 0,30 m. Zvislé konštrukcie podlažia sú murované v prevážnej časti z plynosilikátových tvárnic v prevažujúcej skladobnej hrúbke 0,45 m, deliace priečky sú tehlové. Vnútorne omietky na podlaží sú hladké - vápenné štukové. Stropná konštrukcia podlažia je s rovným podhľadom montovaná systému Porotherm. Sedlová strecha je pokrytá betónovou škrdilou Bramac. Fasádne omietky sú na celej omietanej ploche steny omietky vápenno-cementové na dvoch priečeliach (zadná od susedov nie je omietnutá), obklady nie sú vyhotovené. Schody do podkrovia sú drevené, mäkké drevo bez podstupnic. Dvere na podlaží sú drevené hladké plné alebo presklené (osadené do drevených zárubní), okná sú prevážne drevené zdvojené. Podlahy v obytných miestnostiach sú veľkoplošné laminátové parkety, pričom v ostatných miestnostiach je podlaha pokrytá keramikovou dlažbou. Podlažie je ústredne vykurované konvekčne, rozvodom z Pe rúr, radiátory sú oceľové panelové. Kotel ústredného kúrenia je na plyn Elektroinštalácia podlažia je svetelná ako i motorická. Rozvod vody je vyhotovený z Pe potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja. V rodinnom dome je realizovaná inštalácia zemného plynu. Kanalizácia do žumpy je z plastového potrubia. Zdrojom teplej vody je elektrický zásobníkový ohrievač vody. Vybavenie kuchyne pozostáva : plynový sporák s elektrickou rúrou, odsávač par, drezové umývadlo nerezové, kuchynská linka je z materiálov na báze dreva rozvinutej šírky 5,40 m'. Vnútorne vybavenie podlažia : vaňa plastová jednoduchá, umývadlo. Vodovodné batérie sú pákové nerezové so sprchou a pákové nerezové v počte 2 kusy. Záchod je splachovací bez umývadla. Vnútorne obklady stien na podlaží sa nachádzajú v prevážnej časti kúpeľne nad výšky 1,35 m, obloženie záchodu a v kuchyni (pri dreze). Na tomto podlaží je umiestnený elektrický rozvádzač s automatickým istením.

Na podlaží okrem toho sa nenachádzajú žiadne iné vybavenia a konštrukcie, ktoré by mali vplyv na výšku jej technickej hodnoty.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2002	10,185*8,30	84,54	120/84,54=1,419

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	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400

7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
14	Fasádne omietky	
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7485

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
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.4 bm)	297
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
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
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1187

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7485 + 1187 * 1,419)/30,1260$	304,37

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2002	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$304,37 \text{ €/m}^2 * 84,54 \text{ m}^2 * 2,494 * 0,95$	60 965,50
Technická hodnota	83,00% z 60 965,50	50 601,37

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Plot uličný v celkovej dĺžke 5,60 m je užívaný do roku 2002 - podľa vyjadrenia vlastníka, ako i stavebno-technického prevedenia. Nachádza sa pred rodinným domom na pozemku s parc. č. 1483/1. Je založený na betónových základových pásoch šírky 0,20 m s betónovou podmurovkou. Vlastné teleso plota je z drevených lát na drevených stĺpikoch. Výška výplne plota je 1,20 m. V plote sú osadené plotové vráta a plotové vrátka drevené stolárske.

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	5,60m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	5,60m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m

3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	6,72m ²	425	14,11 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: $4,70+0,90 = 5,60$ m
Pohľadová plocha výplne: $5,60*1,20 = 6,72$ m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
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 uličný na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	23	40	42,50	57,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,60m * 53,98 €/m + 6,72m^2 * 14,11 €/m^2 + 1ks * 172,11 €/ks + 1ks * 55,27 €/ks) * 2,494 * 0,95$	1 479,60
Technická hodnota	57,50 % z 1 479,60 €	850,77

2.2.2 Plot bočný a zadný na pozemku s parc. č. 1480 v kat. ú. Veľké Kosihy

Plot bočný a zadný v celkovej dĺžke 25,00 m bol postavený v roku 2004 - podľa vyjadrenia vlastníka, ako i stavebno-technického prevedenia. Nachádza sa za rodinným domom (oplotenie záhrady) na pozemku s parc. č. 1480 na hranici s pozemkom s parc. č. 1486. Je vyhotovený z oceľových stĺpikov, okolo ktorých je betónový základ. Vlastné teleso plotu je zo strojového pletiva, výška výplne plotu je 1,50 m.

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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	25,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	37,50m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:	25,00 m
Pohľadová plocha výplne:	25,0*1,50 = 37,50 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný a zadný na pozemku s parc. č. 1480 v kat. ú. Veľké Kosihy	2004	15	15	30	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(25,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 37,50\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,494 * 0,95$	1 454,45
Technická hodnota	50,00 % z 1 454,45 €	727,23

2.2.3 Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Vodovodná prípojka bola realizovaná v roku 1970 z oceľových rúr DN 25. Zásobuje pitnou vodou rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte umiestnenej na pozemku s parc. č. 1483/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek:	11,10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,494
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1970	49	1	50	98,00	2,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,1 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	1 554,02
Technická hodnota	$2,00 \% \text{ z } 1\,554,02 \text{ €}$	31,08

2.2.4 Vodovodná prípojka z Pe na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Vodovodná prípojka bola realizovaná v roku 2002 z Pe rúr DN 25. Zásobuje pitnou vodou zadný rodinný dom z verejného vodovodu. Meranie spotreby vody je zriadené vo vodomernej šachte umiestnenej na pozemku s parc. č. 1483/1.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22,80 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka z Pe na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	2 241,29
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 2\,241,29 \text{ €}$	1 479,25

2.2.5 Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Vodomerná šachta betónová s oceľovým poklopom je umiestnená na pozemku s 1483/1. Bola postavená spolu s vodovodnou prípojkou, užíva sa od roku 1970. Slúži na meranie vody z mestského vodovodu, spolu s výbavou na meranie a s armatúrami.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,10*1,20*1,70 = 2,24 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1970	49	11	60	81,67	18,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,24 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	1 349,47
Technická hodnota	$18,33 \% \text{ z } 1\,349,47 \text{ €}$	247,36

2.2.6 Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Kanalizačná prípojka - gravitačná - odvádza splaškové vody z rodinného domu so súp. č. 379 do izolovanej žumpy. Bola postavená a je užívaná od roku 2002.

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: 29,40 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,4 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	1 225,27
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 1\,225,27 \text{ €}$	878,15

2.2.7 Žumpa na pozemku s parc. č. 31483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Žumpa železobetónová je umiestnená za rodinným domom - v blízkosti susedného pozemku. Bola postavená a užíva sa od roku 2002.

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: $2,60 * 3,50 * 2,20 = 20,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa na pozemku s parc. č. 31483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,494 * 0,95$	5 117,11
Technická hodnota	$71,67 \% \text{ z } 5\,117,11 \text{ €}$	3 667,43

2.2.8 Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Plynová prípojka bola realizovaná v roku 2002 z ocelových rúr DN 25. Zásobuje zemným plynom rodinný dom z uličného rozvodu STL plynu. Meranie spotreby je zriadené v ocelevej skrini umiestnenej pred uličným priečelím rodinného domu - v predzáhradke.

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: 4,70 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4,7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,494 * 0,95$	157,12
Technická hodnota	66,00 % z 157,12 €	103,70

2.2.9 Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Spevnené plochy sú vyhotovené z monolitického betónu z roku 2002. Majú hrúbku do 0,15 m, a sú nim chodníky okolo rodinných domov, prístup ku zadnej časti rodinnému domu, plocha za rodinným domom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	45,92 m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$45,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,494 * 0,95$	1 191,34
Technická hodnota	71,67 % z 1 191,34 €	853,83

2.2.10 Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Vonkajšie schody sú prevážne betónové na terén, s povrchom z cementového poteru. Vyhotovené a užívané od oku 2002.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody

Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)

Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
Počet merných jednotiek:	$5 * 1,14 = 5,7 \text{ bm}$ stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5,7 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $2,494 * 0,95$	96,43

Technická hodnota	71,67 % z 96,43 €	69,11
-------------------	-------------------	-------

2.2.11 Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy

Elektrická prípojka v zemi, s jedným káblom bola realizovaná v roku 2002, z materiálu AlFe 4Bx16 mm².

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.d) káblová prípojka vzdušná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 290/30,1260 = 9,63 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 5,78 €/bm
Počet merných jednotiek: 34,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,494$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2002	17	43	60	28,33	71,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$34,5 \text{ bm} * (9,63 \text{ €/bm} + 0 * 5,78 \text{ €/bm}) * 2,494 * 0,95$	787,16
Technická hodnota	71,67 % z 787,16 €	564,16

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom so súp. č. 231 na pozemku s parc. č. 1483/2 v kat. ú. Veľké Kosihy	67 185,31	24 186,71
Rodinný dom so súp. č. 379 na pozemku s parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy	60 965,50	50 601,37
Ploty		
Plot uličný na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1 479,60	850,77
Plot bočný a zadný na pozemku s parc. č. 1480 v kat. ú.	1 454,45	727,23

Veľké Kosihy		
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1 554,02	31,08
Vodovodná prípojka z Pe na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	2 241,29	1 479,25
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1 349,47	247,36
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1 225,27	878,15
Žumpa na pozemku s parc. č. 31483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	5 117,11	3 667,43
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	157,12	103,70
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1 191,34	853,83
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	96,43	69,11
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	787,16	564,16
Celkom:	144 804,07	84 260,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

3.1.1.1.a/ Analýza polohy nehnuteľnosti :

Rodinný dom so súp. č. 231 s príslušenstvom nachádza v obci Veľké Kosihy, na pozemku s parc. č. 1483/2, ďalší rodinný dom so súp. č. 379 na pozemku s parc. č. 1483/3, v kat. ú. Veľké Kosihy, okres Komárno (vzdialenosť od mesta Komárno je cca 24,20 km, od Kolárovo je 26,30 km, od centra obce je na 1,00 km). Rodinné domy sú objektmi rodinného dvojdomu, s dvorom, záhradou a priemerným dispozičným riešením. Nachádzajú sa medzi stavbami rodinných domov so štandardným vybavením, v obci s počtom obyvateľov do 5000, mimo centra obce, v obytnej časti. Sú prístupné z verejného priestranstva s parc. č. 1492 - pozemok je vedený na liste vlastníctva č. 1039, vo vlastníctve Nitrianskeho samosprávneho kraja, Rázusova 2A, Nitra, PŠČ 949 01, SR.

V čase vykonania posudku dopyt po obdobných nehnuteľnostiach ako sú ohodnocované nehnuteľnosti v danej lokalite je nižší v porovnaní s ponukou. Súčasný technický stav nehnuteľností je primeraný veku stavieb; nevyžaduje vykonať opravu, rekonštrukciu, len bežnú údržbu. Príslušenstvo nehnuteľností je bez dopadu na jej cenu. Prevládajúca zástavba v okolí je na bývanie - rodinné domy. Pracovné príležitosti sú obmedzené, nezamestnanosť je do 5%. Typ nehnuteľnosti je priaznivý – rodinný dvojdom, so záhradou a dvorom. Z príľahlých pozemkov nehnuteľnosti je možnosť napojenia na inžinierska sieť : verejný vodovod, plynovod, rozvod elektriny. Komunikačný systém v okolí rodinného domu : autobus. Pred budovou rodinného domu je možnosť parkovania na okraji komunikácie. Terén je rovinatý. Hustota obyvateľstva je malá v mieste stavby. Orientácia nehnuteľnosti (hlavných miestností) je čiastočne vhodná-čiastočne nevhodná. Konfigurácia terénu je rovinatý.

Obec Veľké Kosihy je obec s počtom obyvateľov do 5000, nachádza sa tu obchodov s potravinami a rozličným tovarom; základná škola; kultúrne stredisko, športové zariadenie, reštaurácie; pošta a obecny úrad; zdravotnícke zariadenie. Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby je park a vodná plocha do 1000 m. V bezprostrednom okolí budovy rodinného domu životné prostredie je rušené len bežným hlukom a prachom od dopravy, ale bez poškodenia ovzdušia a vodných tokov. 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.

3.1.1.1.b/ Analýza využitia nehnuteľností :

Nehnuteľnosti - rodinný dom so súp. č. 231 a so súp. č. 379 s príslušenstvom sa užívajú na účel, za ktorým boli aj postavené, t.j. výlučne na bývanie. Svojim dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej a zastavenej plochy, veľkosťou

okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je predurčený na celoročné bývanie. Sú to nehnuteľnosti bez výnosu. Boli nadobudnuté prevodom a vlastnou investíciou.

3.1.1.1.c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 203 zo dňa 05.03.2019 na nehnuteľnostiach tvoriacich predmet znaleckého posudku nie je zriadená taká ťarcha, ktorá by obmedzovala užívanie nehnuteľností. Je ale zriadené :

- záložné právo V-1116/03 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37, IČO:31749542, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č.zml.401/2291/2000 na stavbu so súp. č. 379 postavenú na parc. č. 1483/3

- vklad V- 4509/08 zo dňa 01.10.2008 záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4,816 07 Bratislava, IČO:00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, zmluva o splátkovom úvere č.0212649610 na pozemky parc. č. 1480, parc. č. 1483/1, parc. č. 1483/2, parc. č. 1483/3, na stavbu rodinného domu so súp. č. 231 na parc. č. 1483/2 a na stavbu rodinného domu so súp. č. 379 na parc. č. 1483/3.

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

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. 231 na pozemku s parc. č. 1483/2 s príslušenstvom a rodinný dom so súp. č. 379 na pozemku s parc. č. 1483/3, sa nachádzajú v obci Veľké Kosihy, mimo centrálnej obytnej zóny obce, v obytnej polohe, 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 v porovnaní s ponukou. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaná 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 _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť 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				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
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 nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť 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. stupeň, 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 do 1000 m	III.	0,300	8	2,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosť zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosť 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	80,97

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 80,97 / 180$	0,45
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 84\,260,15 \text{ €} * 0,450$	37 917,07 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemky s parc. č. 1480, parc. č. 1483/1, parc. č. 1483/2 a parc. č. 1483/31 v kat. ú. Veľké Kosihy, sú vedené na liste vlastníctva č. 203. Výmera pozemkov je 665, 626, 117 a 85 m², druh pozemkov zastavaná plocha a nádvorie, resp. záhrada. Pozemky leží v zastavanom území obce Veľké Kosihy, ktorá má počet obyvateľov do 5000, medzi rodinnými domami so štandardným vybavením, mimo obchodného centra obce, v obytnej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii s možnosťou napojenia na všetky rozvody inžinierskych sietí - nachádzajúce v blízkosti. Na pozemku s parc. č. 1483/2 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 231, pozemku s parc. č. 1483/3 sa nachádza stavba rodinného domu so súp. č. 379. 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.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1480	záhrada	665	665,00	1/1	665,00
1483/1	zastavané plochy a nádvoria	626	626,00	1/1	626,00
1483/2	zastavané plochy a nádvoria	117	117,00	1/1	117,00
1483/3	zastavané plochy a nádvoria	85	85,00	1/1	85,00
Spolu výmera					1 493,00

Obec:

Veľké Kosihy

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,80 * 1,00$	2,1481
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,1481$	7,13 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 1 493,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2$	10 645,09 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1480	$665,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 741,45
parcela č. 1483/1	$626,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 463,38
parcela č. 1483/2	$117,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	834,21
parcela č. 1483/3	$85,00 \text{ m}^2 * 7,13 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	606,05
Spolu		10 645,09

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností rodinného domu so súp. č. 231 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/2, rodinného domu so súp. č. 379 a jeho príslušenstva na pozemku s parc. č. 1483/3, pozemkov s parc. č. 1480, parc. č. 1483/1, parc. č. 1483/2 a parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, okres Komárno.

2. PREHLAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	37 917,07	-	-	10 645,09	-	-

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom so súp. č. 231 na pozemku s parc. č. 1483/2 v kat. ú. Veľké Kosihy	10 884,02
Rodinný dom so súp. č. 379 na pozemku s parc. č. 1483/3 v kat. ú. Veľké Kosihy	22 770,62
Ploty	
Plot uličný na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	382,85
Plot bočný a zadný na pozemku s parc. č. 1480 v kat. ú. Veľké Kosihy	327,25
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	13,99
Vodovodná prípojka z Pe na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	665,66
Vodomerná šachta na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	111,31
Kanalizačná prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	395,17
Žumpa na pozemku s parc. č. 31483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	1 650,34
Plynová prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	46,67
Spevnené plochy na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	384,22
Vonkajšie schody na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	31,10
Elektrická prípojka na pozemku s parc. č. 1483/1 v kat. ú. Veľké Kosihy	253,87
Spolu stavby	37 917,07
Pozemky	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1480 (665 m ²)	4 741,45
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1483/1 (626 m ²)	4 463,38
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1483/2 (117 m ²)	834,21
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1483/3 (85 m ²)	606,05
Spolu pozemky (1 493,00 m²)	10 645,09
Všeobecná hodnota celkom	48 562,16

Slovom: Štyridsaťosemtisícšesťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Je zriadené :

- záložné právo V-1116/03 v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania, Lamačská cesta č.8, 833 04 Bratislava 37, IČO:31749542, na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, č.zml.401/2291/2000 na stavbu so súp. č. 379 postavenú na parc. č. 1483/3

- vklad V- 4509/08 zo dňa 01.10.2008 záložného práva v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., so sídlom Suché mýto 4,816 07 Bratislava, IČO:00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky s príslušenstvom, zmluva o splátkovom úvere č.0212649610 na pozemky parc. č. 1480, parc. č. 1483/1, parc. č. 1483/2, parc. č. 1483/3, na stavbu rodinného domu so súp. č. 231 na parc. č. 1483/2 a na stavbu rodinného domu so súp. č. 379 na parc. č. 1483/3.

V Kolárove dňa 6.3.2019

Ing. Imrich Mészáros

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 28.01.2019 (str. č. 27)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 203, zo dňa 05.03.2019, pre kat. ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, okres Komárno, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 28,29)
3. Informatívna kópia z mapy na parcelu 1483/2, zo dňa 05.03.2019, pre kat. ú. Veľké Kosihy, obec Veľké Kosihy, okres Komárno, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (str. č. 30)
4. Scan znaleckého posudku číslo 61/2007 zo dňa 31.10.2007, vypracovanej Ing. Alena Šagátová, Lodná 4/30, 945 01 Komárno (str. č. 31-61)
5. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti (str. č. 62)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912281.

Znalecký posudok je v denníka zapísaný v denníku pod číslom 26/2019.

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