

Meno, adresa a telefónny kontakt na znalca :

Ing. Jozef Fajnor, znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností
Uhrova ulica č. 22, 831 01 BRATISLAVA, Tel./Fax.: 02-20732970, Mobil : 0903/503148
E-mail : fajnorjozef@gmail.com

Zadávatel' znaleckého posudku : HLAVNÉ MESTO SR BRATISTAVA
Primaciálne nám. č. 1
814 99 BRATISLAVA

Číslo spisu (objednávka) : objednávka č. OTS1300659 SNM/13/43/SBe bola daná písomne
dňa 25.3.2013.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 9/2013

Vo veci : Typizovaná rekreačná chata "KAMILA" - súpis.č. 816 s príslušenstvom
na pozemkoch parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69 (podľa LV č. 1111)
Rekreačná oblasť Moravský Ján - Sekule, SEKULE, okr. Senica
katastrálne územie Sekule

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - typizovanej rekreačnej chaty (typ KAMILA) súpis.č. 816, s príslušenstvom (plotmi, studňou a vonkajšími úpravami) a pozemkov parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69, zapísaných v liste vlastníctva č. 1111, katastrálne územie Sekule a nachádzajúcich sa mimo zastavané územie obce Sekule, v rekreačnej oblasti Moravský Ján - Sekule, okres Senica.

Počet strán posudku : písaný text : 23 strán
prílohy : 18 strán
znalecká doložka : 1 strana

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x pre zadávateľa

V Bratislave, dňa 28.3.2013

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Úloha znalca :

Úlohou znalca je, v zmysle písomnej objednávky č. OTS1300659 SNM/13/43/SBe danej vlastníkom dňa 25.3.2013, rokovania a osobnej obhliadky nehnuteľností, vykonanej pri šetrení na tvare miesta dňa 28.3.2013, vypracovať znalecký posudok o všeobecnej hodnote nehnuteľností (ďalej len VŠH) - typizovanej rekreačnej chaty (typ KAMILA) súpis.č. 816, s príslušenstvom (plotmi, studňou a vonkajšími úpravami) a pozemkov parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69, zapísaných v liste vlastníctva č. 1111, katastrálne územie Sekule, ako znaleckého odhadu ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť pri predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Hodnotené nehnuteľnosti sa nachádzajú mimo zastavané územie obce Sekule, v rekreačnej oblasti Moravský Ján - Sekule, okres Senica.

1.2 Dátum vyžiadania posudku : 25. marec 2013

1.3 Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný : 28. marec 2013

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosti hodnotia : 28. marec 2013

1.5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

1.5.1 Dodané zadávateľom :

- Stavebné povolenie č.St.úr.1577/1990-Va, vydané Miestnym národným výborom v strediskovej obci Moravský Ján, hospodársko-správnym odborom, zo dňa 3.10.1990, právoplatné k 8.10.1990
- Rozhodnutie č.j.: 570/91 - povolenie na vybudovanie kopanej studne, dané Obecným úradom v Sekuliach, zo dňa 31.10.1991, bez dátumu právoplatnosti
- Kolaudačné rozhodnutie č. S-540/92-Va, dané Obvodným úradom životného prostredia v Senici, oddelením územného rozvoja a štátnej stavebnej správy, zo dňa 17.7.1992, právoplatné k 12.8.1992
- Čiastočná projektová dokumentácia - prospekt typizovanej chaty KAMILA s technickým popisom
- Situácia širších vzťahov
- Objednávka č. OTS1300659 SNM/13/43/SBe, daná vlastníkom Hlavným mestom SR Bratislava (IČO : 00603481) písomne dňa 25.3.2013.

1.5.2 Obstarané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1111, katastrálne územie Sekule, vytvorený cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 2.4.2013
- Kópia z katastrálnej mapy na parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/16, katastrálne územie Sekule, vytvorená cez internetový portál Katastrálneho úradu v Bratislave, zo dňa 14.5.2012
- Situácia širších vzťahov - letecký záber
- Podklady a informácie získané pri šetrení na tvare miesta
- Kompletné zameranie suterénu a kontrolné zameranie chatky a príslušenstva
- Zabezpečenie podkladov o predaji porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite a k dátumu ohodnotenia
- Zhotovenie fotodokumentácie

1.6 Použitý právny predpis :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004 v znení neskorších predpisov (vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR zo dňa 18.5.2010).

1.7 Ďalšie právne predpisy a použitá literatúra :

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., zo 4.12.2008
- Vyhláška MS SR č.254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z., z 18.5.2010
- Zákon č.382/2004 Z.z. "O znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov", zo dňa 26.5.2004

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z., zo dňa 23.8.2004
- Vyhláška MS SR č. 500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., zo dňa 26.10.2005
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., zo dňa 27.11.2008
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. "O odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov", zo dňa 23.8.2004
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve s koeficientom vývoja cien v 1. štvrtroku 2013 pre ÚSI Žilina

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

V súvislosti s vypracovaním znaleckého posudku a ohodnotením nehnuteľnosti neboli na znalca kladené žiadne špeciálne požiadavky.

Znalecký posudok bude vypracovaný v zmysle vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z. a č. 245/2010 Z.z., za použitia programového vybavenia HYPO 8.51 a vyhotovený bude v štyroch rovnopisoch (3x pre zadávateľa a 1x na založenia do archívu znalca).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1.1 Výber použitej metodiky :

Znalecký posudok je vypracovaný podľa Vyhlášky č.492/2004 Z.z. Ministerstva Spravodlivosti Slovenskej republiky, jej prílohy č. 3 - "O stanovení všeobecnej hodnoty majetku", zo dňa 23.8.2004), v znení neskorších predpisov (Vyhlášky č. 605/2008 Z.z. MS SR, zo dňa 4.12.2008 a vyhlášky č. 254/2010 Z.z. MS SR, zo dňa 18.5.2010).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností je v zmysle vyššie uvedených cenových predpisov možné použiť jednu alebo viacej zo štyroch nasledovných metód :

- porovnávaciu metódu
- kombinovanú metódu
- výnosovú metódu
- metódu polohovej diferenciacie

Porovnávacia metóda používa pri stanovení VŠH transakčný prístup, t.zn. na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie sa vykoná na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavanú plochu, podlahovú plochu, dĺžku alebo na kus) a prihliada sa pri tom na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Kombinovaná metóda používa sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stanovenie VŠH sa vykoná váhovým priemerom výnosovej hodnoty stavieb (bez výnosu z pozemkov) a technickej hodnoty stavieb.

Výnosová metóda používa sa tiež pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciacie sa používa na stanovenie VŠH stavieb alebo VŠH bytov a nebytových priestorov pomocou koeficientu polohovej diferenciacie, čo je vlastne vyjadrením technickej hodnoty nehnuteľnosti a zohľadnením jej umiestnenia v určitom konkrétnom priestore a v konkrétnom čase. Koeficient polohovej diferenciacie váhovým priemerom zohľadňuje všetky faktory, ktoré majú významný vplyv na hodnotu nehnuteľnosti (napr. trh s nehnuteľnosťami a kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti, jej technický stav a vybavenosť, príslušenstvo k nehnuteľnosti, dopravná a obchodná infraštruktúra a mnohé iné...).

Predmetom ohodnotenia je trojpodlažná typizovaná rekreačná chata - typ "KAMILA" súpis.č. 816. Chata je štandardne dvojpodlažná (prízemie a podkrovia) so sedlovou strechou, hodnotená chata je oproti typizovanému modelu celá podpivničená, postavená je ako samostatne stojaca, v zástavbe medzi ostatnými výlučne rekreačnými objektmi.

K chatke patria ďalej ako príslušenstvo ploty, kopaná studňa a vonkajšie úpravy.

Charakter stavby a jej možného využívania ju radí do kategórie nájomných nehnuteľností, potenciálne schopných dosahovať výnos formou prenájmu a preto pre stanovenie VŠH by bolo vhodné použité okrem metódy polohovej diferenciacie aj kombinovanú metódu a porovnávaciu metódu. Z dôvodu, že kombinovaná metóda v tomto prípade nie je schopná vyjadriť dostatočne všeobecnú hodnotu, **na stanovenie všeobecnej hodnoty bude použitá len metóda polohovej diferenciacie pričom hodnota koeficientu polohovej diferenciacie bude upravená na základe porovnania** tak, aby čo najpresnejšie vyjadřila VŠH hodnotenej nehnuteľnosti, zodpovedajúcu objektívnym hodnotám porovnateľných nehnuteľností na trhu v dotknutom priestore a v čase ohodnotenia. Metóda polohovej diferenciacie je založená na zistení východiskovej (VH) a technickej hodnoty nehnuteľností (TH).

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty za ktorú by bolo možné rovnakú, resp. porovnateľnú nehnuteľnosť nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia (je teda bez odpočtu opotrebenia) a počítá sa ako násobok upravenej hodnoty preskúmateľného rozpočtového ukazovateľa a počtu merných jednotiek podľa vzťahu :

$$VH = M \times (RU \times k_{CU} \times k_V \times k_{ZP} \times k_{VP} \times k_K \times k_M) \quad \{EUR\}$$

kde : M - počet merných jednotiek
 RU - rozpočtový ukazovateľ
 k_{CU} - koeficient nárastu cien
 k_V - koeficient vybavenosti
 k_{ZP} - koeficient zastavanej plochy
 k_{VP} - koeficient výšky podlaží
 k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky
 k_M - koeficient územného vplyvu

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

Všeobecnú hodnotu pozemkov je v zmysle platného cenového predpisu možné stanoviť jednou alebo viacerými z troch nasledovných metód :

- výnosovou metódou
- porovnávacou metódou
- metódou polohovej diferenciacie

Základnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je metóda polohovej diferenciacie, preto bude použitá a vypočítaná hodnota bude porovnaná s hodnotami cien pozemkov v danej lokalite a v čase ohodnotenia. Výpočet bude vykonaný podľa základných vzťahov :

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \times k_{PD} \quad \{EUR/m^2\}$$

$$VŠH_{POZ} = M \times VŠH_{MJ} \quad \{EUR\}$$

kde : $VŠH_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku (v EUR/m²)
 VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, stanovená podľa tabuliek
 k_{PD} - koeficient všeobecnej situácie sa stanoví sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_P \times k_I \times k_Z \times k_R$$

kde : k_S - koeficient všeobecnej situácie
 k_V - koeficient intenzity využitia
 k_D - koeficient dopravných spojení
 k_P - koeficient polohy (obchodnej, obytnej, priemyselnej)
 k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku
 k_Z - koeficient povyšujúcich faktorov
 k_R - koeficient redukujuúcich (ponižujúcich) faktorov

$VŠH_{POZ}$ - všeobecná hodnota pozemku
 M - výmera pozemku v m²

1.2 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka hodnotených nehnuteľností, spojená so šetrením, kontrolným zameraním a zhotovením fotodokumentácie, bola vykonaná dňa 28.3.2013 bez účasti zainteresovaných. Nehnuteľnosti (rekreačná chata súpis.č. 816, ploty, studňa, vonkajšie úpravy a pozemky parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69) sa nachádzajú v rovinatom teréne, v rekreačnej oblasti Moravský Ján - Sekule, mimo zastavané územie obce a zapísané sú v LV č. 1111, katastrálne územie Sekule.

Rekreačná chata je typizovaná drevostavba označená ako typ "KAMILA". Chata je štandardne konštruovaná ako dvojpodlažná (prízemie a podkrovie), je montovaná zo žrdovinových panelov, strecha je sedlová. Hodnotená chata súpis.č. 816 je však trojpodlažná (jedno podzemné, jedno nadzemné podlažie a podkrovie), je oproti typizovanému modelu celá podpivničená murovanou pivnicou, postavená je ako samostatne stojaci objekt, v zástavbe medzi ostatnými rekreačnými objektmi. Dokončená a daná do užívania bola v r.1992 (doklad o veku - kolaudačné rozhodnutie č.S-540/92-Va z 17.7.1992). Posúdením celkového technického stavu, použitých materiálov a vybavenia je možné konštatovať, že stavba je v užívania schopná, je v technickom stave primeranom zanedbanej údržbe a evidentne dlhšie obdobie nie je užívaná ani udržiavaná.

Príslušenstvo rekreačnej chaty sú ploty (uličný drevený z r.1994 a bočný z drôteného pletiva z r.1992), kopaná studňa z r.1991 a vonkajšie úpravy (prípojky inžinierskych sietí, žumpa, spevnené plochy, predložené schody, oporné múriky a altánok) z r.1992.

Nehnutelnosti sú oplotené, prístup k nehnuteľnostiam je po spevnenej a čiastočne spevnenej komunikácii a dostupnosť je pešo, automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou. V danej lokalite je z inžinierskych sietí možnosť napojenia len na elektrinu, nie je možnosť napojenia na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a zemný plyn.

1.3 Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 1111, katastrálne územie Sekule

A. Majetková podstata : Parcely registra "C" evidované na Katastrálnej mape

Pozemky - parc.č. 5079/14	ostatné plochy	219 m ²	(extravilán)
- parc.č. 5079/15	ostatné plochy	280 m ²	(extravilán)
- parc.č. 5079/69	zastavané plochy a nádvoría	59 m ²	(extravilán)

Stavby - rekreačná chata súpis.č. 816 na parc.č. 5079/69

B. Vlastníci : 1. HLAVNÉ MESTO SR - BRATISLAVA, Primaciálne nám. č. 1, Bratislava (1/1)
(IČO : 00603481)

C. Ďarchy : Bez zápisu.

Iné údaje : Bez zápisu.

Poznámky : Bez zápisu.

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Predložená projektová dokumentácia čiastočná a na úrovni reklamného prospektu (dispozícia a základné rozmery chaty), bola pri obhliadke porovnaná so skutočným vyhotovením stavby, rozmery podzemného a nadzemného podlažia a podkrovia boli kompletne premerané a na základe zamerania boli znalcom vyhotovené zodpovedajúce nákresy, ktoré zodpovedajú skutočnosti rozmerovo aj dispozične. Údaje pre výpočet boli zamerané s použitím laserového merača LEICA DISTO TM A5.

1.5 Porovnanie právnej dokumentácie so skutkovým stavom :

Porovnanie právnej dokumentácie (listu vlastníctva, katastrálnej mapy a kolaudačného rozhodnutia) bolo vykonané medzi predloženými dokladmi navzájom a tiež so skutočnosťou, avšak len na základe informatívnych dokladov (LV a katastrálnej mapy), vytvorených cez internetový portál Katastrálneho úradu (doklady nepoužiteľné na právne úkony). Porovnanie použitého listu vlastníctva s listom vlastníctva použiteľným na právne úkony nebolo vykonané, nakoľko originál listu vlastníctva nebol zadávateľom predložený. Za predpokladu, že údaje na vytvorenom LV zodpovedajú skutočnosti, je možné konštatovať, že nehnuteľnosti - pozemky aj stavba sú v LV riadne zapísané, pozemky parcelnými číslami a stavba súpisným číslom, že sú právne vysporiadané a že vlastníctvo uvedené v LV je v súlade so skutočnosťou. Doklad o veku stavby bol predložený.

1.6 Vymenovanie ohodnocovaných nehnuteľností (podľa LV č. 1111, k.ú. Sekule) :

1.6.1 rekreačná chata súpis.č. 816 na parc.č. 5079/69

1.6.2 ploty - uličný a dvorový na parc.č.: 5079/14 a 5079/15

1.6.3 kopaná studňa na parc.č. 5079/15

1.6.4 vonkajšie úpravy na parc.č. 5079/14, 5079/15 a 5079/69 (prípojka vody, domáca vodáreň, prípojka kanalizácie, žumpa, prípojka NN elektriny, spevnené plochy, oporné múriky, vonkajšie predložené schody a altánok)

1.6.5 pozemky parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69 (v celosti)

1.7 Vymenovanie nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia : žiadne.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 TYPIZOVANÁ REKREAČNÁ CHATA súp.č.816 - typ KAMILA

Predmetom ohodnotenia je trojpodlažná (podzemné podlažie, nadzemné podlažie a podkrovie) typizovaná rekreačná chata, typovo označená ako "KAMILA", postavená ako samostatne stojaci objekt a užívaná od r.1992, osadená v rovinatom teréne. Chata je užívania schopná, jej údržba je venovaná len čiastočná, až takmer žiadna starostlivosť a dispozične pozostáva :

- na 1.podzemnom podlaží vo vnútri z prístupového schodišťa s prístupom do miestnosti s domácou vodárou a elektrickým bojlerom, lodenice a príručného skladu a z vonku je prístupová rampa.
- na 1.nadzemnom podlaží z prístupovej terasy, vstupnej predsieni, kúpeľne s WC, spoločenskej miestnosti, jedálenského kúta, kuchyne a schodišťa do podkrovia.
- na 2.nadzemnom podlaží (podkroví) z prístupového schodišťa, podesty a dvoch izieb (spálni).

Podzemné podlažie (pivnica) je osadené v hĺbke 1 - 2 m pod úroveň okolitého terénu, so zvislými aj vodorovnými izoláciami proti zemnej vlhkosti. Obvodové konštrukcie sú z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 45cm, priečky sú murované, stropy sú železobetónové monolitické s rovným upraveným natretým podhlľadom. Podlaha je betónová s cementovým poterom. Vonkajšia úprava muriva nad terénom je zdrsená cementová omietka na všetkých 4 omietaných stranách do 1/2 plochy stien, vnútorné omietky sú vápenné hladké, vnútorné keramické obklady nie sú. Dvere sú hladké, vráta na lodenici sú plechové otváracie a okná sú zdvojené drevené a na oknách sú kovové mreže. Schody na 1.nadzemné podlažie sú drevené stupne bez podstupnic, nesené oceľovými "I" profilmi osadenými v stenách. Je tu rozvod len studenej vody, nie je inštalácia zemného plynu ani napojenie na kanalizáciu. Pivnica nie je vykurovaná. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe sú na 1.nadzemnom podlaží a sú automatické. Je tu umiestnený elektrický bojler na prípravu teplej vody a domáca vodáreň. *Vnútorné vybavenie a zariadenie predmety : 1x domáca vodáreň, 1x elektrický bojler.*

1.nadzemné podlažie (prízemie) je založené na základových pásoch z prostého betónu s murovanou tehlovou podmurovkou a s vodorovnými izoláciami proti zemnej vlhkosti. Zvislé obvodové konštrukcie sú drevené zo žrdoviny v celkovej skladobnej hrúbke do 10cm, stropy sú drevené trámové s viditeľnými trámami. Strecha je sedlová zateplená, krov je drevený zo zbíjaných hranolov, krytina je z azbestocementových šablón na debnení, klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu a na streche je inštalovaný bleskozvod. Povrchová úprava fasády je viacvrstvový impregnačný náter, povrchová úprava fasády murovanej časti sociálno-hygienického zariadenia je brizolit. Vnútorné úpravy povrchov sú prevažne drevené obklady (tatranský profil s impregnačným náterom), murované časti (stena medzi kuchyňou a jedálenským kútom, bočné stany schodišťa do podkrovia a murovaná časť sociálno-hygienického zariadenia) sú opatrené vápenno-cementovou omietkou hladkou. Vnútorné keramické obklady sú v kúpeľni, v sprchovom kúte a v kuchynke. Dvere sú prevažne hladké, okná sú drevené zdvojené s vonkajšími drevenými okenicami. Podlaha v predsieni, v izbe a v jedálenskom kúte je palubovka, v jedálenskom kúte a v kuchyni je navyiac položené PVC, v sociálno-hygienickom zariadení sú keramické dlažby. Schody do podkrovia sú z mäkkého dreva bez podstupnic. Vykurovanie je lokálne elektrickými konvertormi (1x), je tu rozvod studenej aj teplej vody, nie je inštalácia zemného plynu a zdrojom teplej vody je elektrický bojler inštalovaný v pivnici. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, ističe sú automatické. Kanalizácia je vyvedená do žumpy zo splachovacieho WC, z kúpeľne a z kuchyne.

Vnútorné vybavenie a zariadenie predmety : 1x kuchynská linka na báze dreva (1,50m), 1x elektrický sporák s elektrickou rúrou, 1x smaltovaný kuchynský drez, 1x umývadlo, 1x kombi WC a 1x sprchový kút. Batérie sú obyčajné.

2.nadzemné podlažie (podkrovie) zvislé obvodové konštrukcie sú tvorené zateplenou strešnou konštrukciou a štítovými stenami jednostranne šalovanými palubovkami s obkladom tatranským profilom v celkovej skladobnej hrúbke do 10cm, priečky sú tvorené z drevotriekových panelov rámovej konštrukcie o hrúbke 5cm, záklop strechy je tvorený tepelnoizolačnými panelmi na debnenie. Povrchová úprava fasády štítových stien je viacvrstvový impregnačný náter, vnútorné úpravy sú prevedené ošalovaním stien tatranským profilom a impregnačný náter. Vnútorné keramické obklady nie sú. Dvere sú hladké, okná sú drevené zdvojené s vonkajšími drevenými okenicami. Podlahy sú drevené doskové. Vykurovanie je lokálne elektrickými konvertormi (2x) a podlažie je bez rozvodu

vody, bez inštalácie zemného plynu a bez napojenia na kanalizáciu. Elektroinštalácia je len svetelná, ističe sú automatické (v rozvodnej skrini na 1.n.p.).

Vnútorne vybavenie a zariadenie predmety : žiadne.

Celkový technický stav stavby zodpovedá jej veku a čiastočne zanedbanej údržbe, celkovú životnosť stavby, vzhľadom na použité materiály a kvalitu spracovania, pri nezmenenom prístupe k údržbe, predpokladám 50 rokov.

MERNÉ JEDNOTKY - Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP [m ²]	Kzp
1. PP	1992	7.70*7.50	57,75	80/57,75=1,385
Spolu 1. PP:			57,75	1,385
1. NP	1992	7.70*7.50-2.40*2.06	52,81	80/52,81=1,515
Spolu 1. NP:			52,81	1,515
1. Podkrovie	1992	1,2*(3.70*4.65+3.70*1.20+3.70*2.18)	35,65	80/35,65=2,244
Spolu 1. Podkrovie:			35,65	2,244

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,95

=====

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	780
2	Základy	
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	545
4	Murivo	
4.1.a	murované z tehál v skladobnej hrúbke nad 30 do 40 cm	1040
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	315
7	Stropy	
7.1.a	s rovným pohľadom betónové monolitické, prefabrikované, keramické	1040
14.	Fasádne omietky	
14.3	škrabaný brizolit	240
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
15.8	mäkké drevo bez podstupnic	205
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvom zasklením	380
20	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)	
	- vyskytujúca sa položka	75

21	Podlahy miestností	
21.9	cementový poter	65
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.1	svetelná, motorická	250
26	Rozvod vody	
26.1.b	z pozinkovaného potrubia len studenej vody	45
	Spolu	5285

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy :

28	Vráta garážové	
28.5	oceľové (1 ks)	95
30	Zdroj teplej vody	
30.1	zásobníkový ohrievač (bojler) elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredného vykurovania (1 ks)	70
34	Vodovodné batérie	
34.2	ostatné (1 ks)	20
	Spolu	185

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
3	Podmurovka	
3.8.b	podpivn. do 3/4 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	200
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
6	Vnútorne omietky	
6.1	vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	315
7	Stropy	
7.2.b	s viditeľnými trámami drevené	585
8	Krovy	
8.3	vážnicové sedlové, manzardové	600
10	Krytiny strechy na krove	
10.4.a	azbestocementové šablóny na debnení	700
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	45
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	100
15	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
15.8	mäkké drevo bez podstupnic	205
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	
19.1	Drevené	90

21	Podlahy miestností	
21.8	palubovky, dosky, xylolit	195
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.1	svetelná, motorická	250
25	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	100
26	Rozvod vody	
26.1.a	z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	60
	Spolu	6120

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy :

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
29.2	plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
31	Zdroj vykurovania	
31.2.a	lokálne elektrické konvertory (1 ks)	55
32	Vybavenie kuchyne	
32.1	sporák elektrický s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	70
32.5	drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
33	Vnútorne vybavenie	
33.5	umývadlo (1 ks)	15
33.9	samostatná sprcha (1 ks)	80
34	Vodovodné batérie	
34.2	ostatné (3 ks)	60
35	Záchod	
35.2	splachovací bez umývadla (1 ks)	30
36	Vnútorne obklady	
36.2	prevažnej časti kúpeľne min.nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
36.5	samostatnej sprchy (1 ks)	20
36.7	kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
	Spolu	450

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
4.4.c	drevené zrubové v hrúbke do 16 cm	1990
5	Deliace konštrukcie	
5.1	tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	165
7	Stropy	
7.2.b	s viditeľnými trámami drevené	585
14.	Fasádne omietky	
14.5	nátery LUXOL, LAZUREX a pod.	50
16	Dvere	
16.3	hladké plné alebo zasklené	140
17	Okná	
17.5	zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
19	Okenice a vonkajšie rolety	

19.1	Drevené	90
21	Podlahy miestností	
21.8	palubovky, dosky, xylolit	195
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
23.2	Svetelná	185
	Spolu	3780

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy :

31	Zdroj vykurovania	
31.2.a	lokálne elektrické konvertory (2 ks)	110
	Spolu	110

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia :

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. PP	$(5285 + 185 * 1,385)/30,1260$	183,93
1. NP	$(6120 + 450 * 1,515)/30,1260$	225,78
1. Podkrovie	$(3780 + 110 * 2,244)/30,1260$	133,67

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač.užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1992	21	29	50	42,00	58,00
1. NP	1992	21	29	50	42,00	58,00
1. Podkrovie	1992	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE - Stavba z roku 1992

Východisková hodnota :	$183,93 \text{ EUR/m}^2 * 57,75 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$	22 310,89 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 22 310,89 EUR	12 940,32 EUR

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE - Stavba z roku 1992

Východisková hodnota :	$225,78 \text{ EUR/m}^2 * 52,81 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$	25 044,59 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 25 044,59 EUR	14 525,86 EUR

1. PODKROVIE - Stavba z roku 1992

Východisková hodnota:	$133,67 \text{ EUR/m}^2 * 35,65 \text{ m}^2 * 2,211 * 0,95$	10 009,35 EUR
Technický stav:	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota:	58,00 % z 10 009,35 EUR	5 805,42 EUR

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	VH [EUR]	TH [EUR]
1. podzemné podlažie	22 310,89	12 940,32
1. nadzemné podlažie	25 044,59	14 525,86
1. podkrovné podlažie	10 009,35	5 805,42
Spolu	57 364,83	33 271,60

2.2 PLOTY

2.2.1 ULIČNÝ PLOT na parc.č.: 5079/14 a 5079/15

Plot z drevených latiek na drevených zvlakoch a oceľových stĺpkoch, s betónovou podmurouvkou a s betónovým základom po celej dĺžke plotu. Povrchová úprava oceľových častí je viacnásobný náter, drevené časti sú napustené impregnačným náterom. Dĺžka plotu vrátane vstupnej brány je 25,95m (brána je široká 2,20m), výška plotu je 130cm a vybudovaný bol v r. 1994. K plotu patrí jedna dvojkridlová otvárací brána konštrukcie zhodnej s plotom. Celkovú životnosť predpokladám 35 rokov.

Začiatok užívania :	1994
Vek :	2013-1994 = 19 r.
Životnosť :	35 r.
Opotrebenie :	$19 * 100 / 35 = 54,29 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :	2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :	0,95
Dĺžka plotu :	$24.00+1.95 = 25,95 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne :	$(21.80+1.95)*1.30 = 30,88 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	25,95m	700	23,24 EUR/m
2.	Podmurówka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	25,95m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do oceľ. stĺpkov	30,88m ²	350	11,62 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 EUR/ks

Východisková hodnota :	$(25,95\text{m} * 53,98 \text{ EUR/m} + 30,88\text{m}^2 * 11,62 \text{ EUR/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ EUR/ks}) * 2,211 * 0,95$	4 057,47 EUR
Technický stav :	100 % - 54,29 %	45,71 %
Technická hodnota :	45,71 % z 4 057,47 EUR	1 854,67 EUR

2.2.2 BOČNÝ PLOT na parc.č. 5079/14

Plot zo strojového pletiva na oceľových stĺpkoch, s betónovou podmurouvkou a s betónovým základom po celej dĺžke plotu. Povrchová úprava bola náter. Dĺžka je 21,00m, výška je 185cm a vybudovaný bol v r.1992. K plotu nepatrí žiadna brána ani bránka. Celkovú životnosť predpokladám 40 rokov.

Začiatok užívania :	1992
Vek :	2013-1992 = 21 r.
Životnosť :	40 r.
Opotrebenie :	$21 * 100 / 40 = 52,5 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :	2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :	0,95
Dĺžka plotu :	21.00 m
Pohľadová plocha výplne :	$21.00*1.85 = 38,85 \text{ m}^2$

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	21,00m	700	23,24 EUR/m

2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	21,00m	926	30,74 EUR/m
	Spolu:			53,98 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky	38,85m ²	380	12,61 EUR/m

Východisková hodnota :	$(21,00m * 53,98 \text{ EUR/m} + 38,85m^2 * 12,61 \text{ EUR/m}^2) * 2,211 * 0,95$	3 410,04 EUR
Technický stav :	100 % - 52,50 %	47,50 %
Technická hodnota :	47,50 % z 3 410,04 EUR	1 619,77 EUR

2.3 STUDNE

2.3.1 STUDŇA na parc.č. 5079/15 - Kopaná

Kopaná studňa hlboká 5,00m, pažená betónovými skružami o priemere 1000mm, vyhotovená v r. 1991. Ku studni patrí domáca vodáreň umiestnená v suteréne chatky a ohodnotená samostatne. Celkovú životnosť studne predpokladám 100 rokov.

Začiatok užívania :	1991
Vek :	2013-1991 = 22 r.
Životnosť :	100 r.
Opotrebenie studne :	$22 * 100 / 100 = 22 \%$
Hĺbka :	5 m
Priemer :	1000 mm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :	2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :	0,95

Východisková hodnota :	$(81,49 \text{ EUR/m} * 5m) * 2,211 * 0,95$	855,83 EUR
Technický stav :	100 % - 22,00 %	78,00 %
Technická hodnota :	78,00 % z 855,83 EUR	667,55 EUR

2.4 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.4.1 PRÍPOJKA VODOVODU na parc.č.: 5079/14 a 5079/15

Prípojka vody z kopanej studne do domácej vodárne, vedená v oceľovej rúre hrúbky 25mm a dĺžky 12m, vybudovaná v r. 1992. Celkovú životnosť predpokladám 50 rokov.

Začiatok užívania :	1992
Vek :	2013 - 1992 = 21 r.
Životnosť :	50 r.
Opotrebenie :	$21 * 100 / 50 = 42,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :	2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :	0,95
Počet merných jednotiek :	12.00 bm
Katégória :	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod :	1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka :	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Kód KS :	2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :	$1780/30,1260 = 59,09 \text{ EUR/bm}$

Východisková hodnota :	12 bm * 59,09 EUR/bm * 2,211 * 0,95	1 489,39 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 1 489,39 EUR	863,85 EUR

2.4.2 DOMÁCA VODÁREŇ

Domáca vodáreň Darling v nadobúdacej hodnote 220 až 250 EURO, inštalovaná v r. 1992. Celkovú životnosť predpokladám 25 rokov.

Začiatok užívania :	1992
Vek :	2013 - 1992 = 21 r.
Životnosť :	25 r.
Opotrebenie :	21 * 100 / 25 = 84,00 %
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :	2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :	0,95
Počet merných jednotiek :	1 Ks
Kategória :	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod :	1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka :	1.7.a) Darling - podľa výkonu
Kód KS :	2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :	6650/30,1260 = 220,74 EUR/Ks

Východisková hodnota :	1 Ks * 220,74 EUR/Ks * 2,211 * 0,95	463,65 EUR
Technický stav :	100 % - 84,00 %	16,00 %
Technická hodnota :	16,00 % z 463,65 EUR	74,18 EUR

2.4.3 KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA na parc.č.: 5079/14 a 5079/15

Prípojka splaškovej kanalizácie, odvedené do žumpy, dĺžka je 12m, vedená je v PVC rúrach o priemere 110mm a vybudovaná bola v r. 1992. Celkovú životnosť predpokladám 50 rokov.

Začiatok užívania :	1992
Vek :	2013 - 1992 = 21 r.
Životnosť :	50 r.
Opotrebenie :	21 * 100 / 50 = 42,00 %
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :	2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :	0,95
Počet merných jednotiek :	12,00 bm
Kategória :	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod :	2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka :	2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Kód KS :	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :	530/30,1260 = 17,59 EUR/bm

Východisková hodnota :	12 bm * 17,59 EUR/bm * 2,211 * 0,95	443,36 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 443,36 EUR	257,15 EUR

2.4.4 BETÓNOVÁ ŽUMPA na parc.č. 5079/15

Betónová žumpa s obštaným priestorom 10,00m³, vybudovaná v r. 1992. Celkovú životnosť predpokladám 60 rokov.

Začiatok užívania : 1992
Vek : 2013 - 1992 = 21 r.
Životnosť : 60 r.
Opotrebenie : $21 * 100 / 60 = 35,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,95
Počet merných jednotiek : $10 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 mernú jednotku : $3250/30,1260 = 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$

Východisková hodnota :	$10 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 0,95$	2 265,97 EUR
Technický stav :	100 % - 35,00 %	65,00 %
Technická hodnota :	65,00 % z 2 265,97 EUR	1 472,88 EUR

2.4.5 PRÍPOJKA ELEKTRINY na parc.č. 5079/14

Prípojka NN elektriny, vedená v zemi Al 4x35mm², vybudovaná bola v r. 1992. Celkovú životnosť predpokladám 50 rokov.

Začiatok užívania : 1992
Vek : 2013 - 1992 = 21 r.
Životnosť : 50 r.
Opotrebenie : $21 * 100 / 50 = 42,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,95
Počet merných jednotiek : 6.00 bm
Kategória : 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod : 7.1. NN prípojky
Položka : 7.1.l) kábelová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm
Kód KS : 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku : $490/30,1260 = 16,27 \text{ EUR/bm}$
Počet káblov : 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše : 9,76 EUR/bm

Východisková hodnota :	$6 \text{ bm} * (16,27 \text{ EUR/bm} + 0 * 9,76 \text{ EUR/bm}) * 2,211 * 0,95$	205,05 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 205,05 EUR	118,93 EUR

2.4.6 SPEVNENÉ PLOCHY na parc.č. 5079/14

Spevnené plochy z betónovej mazaniny (chodníky 9,20m x 1,35m + 2,40m x 1,15m, plocha okolo studne 3,14 x ((1,70m)² - (0,50m)²), vstup do lodenice 5,45m x 2,35m) o celkovej ploche 36,28m². Plochy boli vybudované v r. 1992 a ich celkovú životnosť predpokladám 50 rokov.

Začiatok užívania : 1992
Vek : 2013 - 1992 = 21 r.
Životnosť : 50 r.
Opotrebenie : $21 * 100 / 50 = 42,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,95
Počet merných jednotiek : $9,20 * 1,35 + 2,40 * 1,15 + 3,14 * (1,70 * 1,70 - 0,50 * 0,50) + 5,45 * 2,35 = 36,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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 : 2111 Cestné komunikácie
Kód KS2 : 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku : $260/30,1260 = 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisková hodnota :	$36,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 0,95$	657,64 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 657,64 EUR	381,43 EUR

2.4.7 OPORNÉ MÚRY na parc.č. 5079/14

Dva rovnaké železobetónové oporné múry pri vstupe do lodenice, obstavaný priestor jedného je $5,45\text{m} \times 0,20\text{m} \times (2,20\text{m} + 0,60\text{m}) / 2 = 1,53\text{m}^3$. Vybudované boli spolu s chatkou v r. 1992 a celkovú životnosť predpokladám 50 rokov.

Začiatok užívania : 1992
Vek : $2013 - 1992 = 21 \text{ r.}$
Životnosť : 50 r.
Opotrebenie : $21 * 100 / 50 = 42,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,95
Počet merných jednotiek : $2 * 5,45 * 0,20 * (2,20 + 0,60) / 2 = 3,05 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Kategória : 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod : 9.4. Železobetónové - monolitické
Kód KS : 2ex Inžinierske stavby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku : $1555/30,1260 = 51,62 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP}$

Východisková hodnota :	$3,05 \text{ m}^3 \text{ OP} * 51,62 \text{ EUR/m}^3 \text{ OP} * 2,211 * 0,95$	330,70 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 330,70 EUR	191,81 EUR

2.4.8 VONKAJŠIE PREDLOŽENÉ SCHODY na parc.č. 5079/69

Vonkajšie predložené schody železobetónové s terazzo povrchom (vstup do chaty), vybudované súčasne s chatou v r. 1992. Počet stupňov je 6 a dĺžka stupňa je 1,20m. Celkovú životnosť schodov predpokladám 50 rokov.

Začiatok užívania : 1992
Vek : $2013 - 1992 = 21 \text{ r.}$
Životnosť : 50 r.
Opotrebenie : $21 * 100 / 50 = 42,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien : 2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv : 0,95
Počet merných jednotiek : $6 * 1,20 = 7,2 \text{ bm} \text{ stupňa}$
Kategória : 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod : 10.3. Betónové na terén s povrchom z liateho terazza
Kód KS : 2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku : $445/30,1260 = 14,77 \text{ EUR/bm} \text{ stupňa}$

Východisková hodnota :	$7,2 \text{ bm} \text{ stupňa} * 14,77 \text{ EUR/bm} \text{ stupňa} * 2,211 * 0,95$	223,37 EUR
Technický stav :	100 % - 42,00 %	58,00 %
Technická hodnota :	58,00 % z 223,37 EUR	129,55 EUR

2.4.9 ALTÁNOK na parc.č. 5079/14

Altánok riešený ako jeden oceľový nosný stĺp s prestrešením, krytinou z lepenky a betónovou podlahou, bez obvodových stien. Zastavaná plocha je $3,14 \times (1,40\text{m})^2 = 6,15\text{m}^2$, vybudovaný bol v r. 1992 a celkovú životnosť predpokladám 20 rokov. Vzhľadom na špecifickosť a jednoduchosť konštrukcie uvažujem s hodnotou 30% s hodnoty plnohodnotného altánku.

Začiatok užívania :	1992
Vek :	2013 - 1992 = 21 r.
Životnosť :	25 r.
Opotrebenie :	$21 * 100 / 25 = 84,00 \%$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien :	2,211
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv :	0,95
Dokončenosť :	30 %
Počet merných jednotiek :	$3.14 * (1.40 * 1.40) = 6,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Kategória :	21. Altánok
Bod :	21.1. Drev. koštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha
Kód KS :	2ex Inžinierske stavby
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku :	$3120/30,1260 = 103,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

Východisk. hodn. dokonč. stavby :	$6,15 \text{ m}^2 * 103,57 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,211 * 0,95$	1 337,89 EUR
Východisková hodnota :	$6,15 \text{ m}^2 * 103,57 \text{ EUR/m}^2 * 2,211 * 0,95 * 0,3$	401,37 EUR
Technický stav :	100 % - 84,00 %	16,00 %
Technická hodnota :	16,00 % z 401,37 EUR	64,22 EUR

Dokončenosť stavby : $(401,37 / 1 337,89) * 100\% = 30,00\%$

2.5 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
TYPISOVANÁ REKREAČNÁ CHATA súp.č.816 - typ KAMILA	57 364,83 EUR	33 271,60 EUR
Ploty		
ULIČNÝ PLOT na parc.č.: 5079/14 a 5079/15	4 057,47 EUR	1 854,67 EUR
BOČNÝ PLOT na parc.č. 5079/14	3 410,04 EUR	1 619,77 EUR
Celkom	7 467,51 EUR	3 474,44 EUR
STUĎŇA na parc.č. 5079/15	855,83 EUR	667,55 EUR
Vonkajšie úpravy		
PRÍPOJKA VEREJNÉHO VODOVODU na p.č.: 5079/14 a 5079/15	1 489,39 EUR	863,85 EUR
DOMÁCA VODÁREŇ	463,65 EUR	74,18 EUR
KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA na parc.č.: 5079/14 a 5079/15	443,36 EUR	257,15 EUR
BETÓNOVÁ ŽUMPA na parc.č. 5079/15	2 265,97 EUR	1 472,88 EUR
PRÍPOJKA ELEKTRINY na parc.č. 5079/14	205,05 EUR	118,93 EUR
SPEVNENÉ PLOCHY na parc.č. 5079/14	657,64 EUR	381,43 EUR
OPORNÉ MÚRY na parc.č. 5079/14	330,70 EUR	191,81 EUR
VONKAJŠIE PREDLOŽENÉ SCHODY na parc.č. 5079/69	223,37 EUR	129,55 EUR
ALTÁNOK na parc.č. 5079/14	401,37 EUR	64,22 EUR
Celkom	6 480,50 EUR	3 554,00 EUR
Celkom :	72 168,67 EUR	40 967,59 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a./ Analýza polohy nehnuteľností :

Poloha nehnuteľnosti je výborná, pre zámer funkčného využitia (rekreačné účely) je veľmi vhodná. Stavba je vybudovaná mimo zastavané územie obce Sekule, v rekreačnej oblasti Moravský Ján - Sekule, v katastrálnom území Sekule. Situovaná je rovinatom teréne, medzi ostatnými výlučne rekreačnými objektmi, v tesnej blízkosti jazera. Orientácia obytných miestností je v smere juhovýchod - severozápad (spoločenská miestnosť a jedna izba v podkroví sú orientované na juhovýchod a kuchyňa a jedna izba v podkroví sú orientované na juhozápad). Nehnuteľnosť je veľmi dobre prístupná, časť prístupovej komunikácie je spevnená asfaltová, zvyšok je len čiastočne spevnený dusaný makadam a dostupnosť je výborná pešo aj automobilovou (osobnou aj nákladnou) dopravou a prijateľná je ešte aj dostupnosť k prostriedkom HD (autobusom).

b./ Analýza využitia nehnuteľností :

Charakter využitia nehnuteľnosti bol dané kolaudačným rozhodnutím - stavba pre funkciu rekreácie - rekreačná chata a tiež konštrukčným vyhotovením. V čase obhliadky bola nehnuteľnosť užívania schopná, no nebola pravidelne užívaná, jej údržbe nebola venovaná pravidelná ani primeraná starostlivosť, starostlivosť bola zanedbaná. Konštrukčné vyhotovenie, vybavenie a dispozičné riešenie stavby umožňuje realizovať zamýšľanú funkciu využitia v plnom rozsahu a v primeranom štandarde. Využívanie stavby nemá rušivé účinky na svoje okolie a zmena využitia (napr. na podnikanie, prenájom alebo sídlo firmy) je možná len v obmedzenej miere.

c./ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Riziká spojené s plným využívaním nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné ani zrejmé, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu existujúcich energií v dostatočnom množstve a kvalite ani z obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú dostatočne ošetrené technicky aj právne. V danej lokalite je z inžinierskych sietí možnosť napojenia len na elektrinu. Nie je možnosť napojenia na verejný vodovod (riešené vlastnou studňou bez pitnej vody), nie je verejná kanalizácia (riešené do žumpy) a nie je ani možnosť napojenia na zemný plyn.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY

Stavba je vybudovaná mimo zastavané územie obce, v rovinatom teréne rekreačnej oblasti Moravský Ján - Sekule, medzi ostatnými výlučne rekreačnými stavbami, v katastrálnom území Sekule. Lokalitu možno považovať za rekreačnú, s odporúčaným priemerným koeficientom predajnosti pre Sekule a Moravský Ján a pre bytové stavby v rozmedzí 0,2 až 0,3. Z dôvodu umiestnenia a charakteru lokality (vyhľadávaná lokalita), ale tiež z dôvodu chátrajúceho technického stavu nehnuteľnosti a tiež z dôvodu relatívne širokého možného okruhu záujemcov o prípadnú kúpu, ale tiež s prihliadnutím na všeobecnú finančnú krízu, ktorá sa prejavuje mimo iné aj v pohybe a nakladaní s nehnuteľnosťami, **pre stanovenie VŠH stavby predpokladám zvýšený koeficient predajnosti $K_{pdi} = 0,25$.**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie : 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy :

I. trieda = 0,750 III. trieda + 200 % = (0,250+0,500)	II. trieda = 0,500 Aritm. priemer I. a III. triedy	III. trieda = 0,250	IV. trieda = 0,138 Aritm. priemer V. a III. triedy	V. trieda = 0,025 III. trieda - 90 % = (0,250-0,225)
---	--	---------------------	--	--

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie :

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,025	13	0,3250
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,138	30	4,1400

	časti obce nevhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,250	8	2,0000
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,750	7	5,2500
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,250	6	1,5000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,250	10	2,5000
	priemerný - dom v radovej zástavbe, s predzáhradkou, dvorom a záhradou, dobré dispozičné riešenie.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	III.	0,250	9	2,2500
	obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,750	6	4,5000
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,500	5	2,5000
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,750	6	4,5000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,138	7	0,9660
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,250	7	1,7500
	železnica a autobus				
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	III.	0,250	10	2,5000
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,500	8	4,0000
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	0,750	9	6,7500
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,250	8	2,0000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,138	7	0,9660
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,138	4	0,5520
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,250	20	5,0000
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	53,95

Koeficient polohovej diferenciacie : $53,95 / 180 = 0,3$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie :

40 967,59 EUR * 0,300 = 12 290,28 EUR

=====

3.1.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer.

VŠH stavieb = 12 290,28 EUR

=====

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69 klasifikovaný ako ostatné plochy a zastavaná plocha o celkovej výmere 558m² (219 + 280 + 59), zapísané v LV č. 1111, v katastrálnom území Sekule.

Pozemky sa nachádzajú mimo zastavané územie obce, v rekreačnej oblasti Moravský Ján - Sekule, v rovinnom teréne. Prístup k pozemkom je po čiastočne spevnenej a potom nespevnenej komunikácii a dostupnosť je dobrá pešo, automobilovou dopravou (osobnou aj nákladnou) a prijateľná je aj dostupnosť k prostriedkom HD (autobusom). V danej lokalite je z inžinierskych sietí možnosť napojenia len na rozvod elektriny, ostatné siete sú riešené z vlastných zdrojov (voda z vlastných studní a kanalizácia do vlastných žúmp). Nie je možnosť ani napojenia na rozvod zemného plynu.

Pre správne ohodnotenie pozemkov je nutný citlivý prístup k posúdeniu predovšetkým koeficientu redukujúcich faktorov (je v intervale 0,2 až 0,99) a koeficientu zvyšujúcich faktorov (je v intervale 1,01 - 3,00). Práve tieto dva koeficienty, pre ich pomerne široké intervaly majú najvýznamnejší vplyv na hodnotu pozemku a jedine tieto dva faktory odzrkadľujú odborné posúdenie znalca a znalosti trhu. Ostatné koeficienty len vyjadrujú objektívne skutočnosti, charakteristické pre dotknuté pozemky. Pre určenie koeficientov je nutné sa zamerať na rozhodujúce skutočnosti pohľadu na hodnotu pozemku. Hlavným a východným merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku (napr. existencia tiarch a rôznych technických alebo právnych závad dotknutého pozemku). Hodnotené pozemky parc.č. 5079/14 a 5079/15 sú nezastavané, na pozemku parc.č. 5079/69 je postavená chata súpis.č. 816.

Obec Sekule je pomerne dosť vzdialená od Bratislavy (cca 60 km), no napriek tomu, ako rekreačná oblasť spadá do jej záujmovej oblasti za účelom rekreácie (dôkazom je skutočnosť, že väčšina osobných áut v oblasti má bratislavské ŠPZ), čo má významný vplyv na vývoj cien v dotknutej oblasti. Východzia cena pozemku v zmysle stanovenia podľa počtu obyvateľov obce Sekule (1619 obyvateľov) je 3,32 EURO/m², čo nezodpovedá skutočným cenám voľných a plnohodnotných stavebných a podnikateľských pozemkov priamo v dotknutej lokalite, kde sa ceny pozemkov po vylúčení extrémnych hodnôt pohybujú v rozmedzí od 35,- do 50,- EURO/m² (zdroj : ponuky uverejnené na internetovom portáli "www.reality.sk" a "www.trh.sk" zo dňa 14.5.2012). Objektívnu cenu nie je možné dosiahnuť ani upravením koeficientu zvyšujúcich faktorov na maximálnu hodnotu, preto pre čo najpresnejšie priblíženie sa k objektívnym cenám pozemkov v tejto lokalite, stanovujem VŠH pozemku použitím "určenia percenta z VHmj inej obce pre bytové stavby". Pre výpočet VŠH pozemku budem preto vychádzať z ceny pozemku za 1m² v Bratislave (66,39,- EURO), vo výške 50% ceny, čo vyjadruje východziu cenu pre danú lokalitu 33,195 EURO/m², ktorú následne upravujem príslušnými a zodpovedajúcimi koeficientmi, vzťahujúcimi sa na mesto, z ktorej vyplýva zvýšený záujem (Bratislava).

Predmetom ohodnotenia sú plnohodnotné pozemky, určené pre rekreáciu. Odborným posúdením a zhodnoteným všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov 2,00 a hodnotu redukujúcich faktorov 0,99. Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

3.2.1.1.1 ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
5079/14	ostatná plocha	219	219,00	1/1	219,00 m ²
5079/15	ostatná plocha	280	280,00	1/1	280,00 m ²
5079/69	zastavaná plocha a nádvorie	59	59,00	1/1	59,00 m ²
Spolu výmera					558,00 m²

Obec : Bratislava

Východisková hodnota : 50,00% z 66,39 EUR/m² = 33,20 EUR/m²

=====

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
Koeficient všeobecnej situácie :		
k_s	1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov	0,70
Koeficient intenzity využitia :		
k_v	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 – 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
Koeficient dopravných vzťahov :		
k_D	1. pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min.	0,80
Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy :		
k_P	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
Koeficient technickej infraštruktúry pozemku :		
k_I	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
Koeficient povyšujúcich faktorov :		
k_Z	4. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
Koeficient redukujuúcich faktorov :		
k_R	11. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,85

Koeficient polohovej diferenciácie : $0,70 * 0,95 * 0,80 * 1,10 * 1,00 * 2,00 * 0,85 = 0,9948$

Jednotková hodnota pozemku : $0,9948 * 33,20 \text{ EUR/m}^2 = 33,03 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku : $558,00 \text{ m}^2 * 33,03 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{18\ 430,74 \text{ EUR}}$

=====

VYHODNOTENIE

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 5079/14	7 233,57
parc. č. 5079/15	9 248,40
parc. č. 5079/69	1 948,77
Spolu	18 430,74

3.2.2 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer. VŠH pozemkov = 18 430,74 EUR

=====

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosti :

Stavba, príslušenstvo a pozemky podľa LV č. 1111, katastrálne územie Sekule :

1. Typizovaná rekreačná chata - typ KAMILA, súpis.č. 816 na parc.č. 5079/69
2. Ploty - uličný a dvorový bočný na parc.č.: 5079/14 a 5079/15
3. Kopaná studňa na parc.č. 5079/15
4. Vonkajšie úpravy na parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69 (prípojka vody, domáca vodáreň, prípojka kanalizácie, žumpa, prípojka NN elektriny, spevnené plochy, vonkajšie predložené schody, oporné múry a altánok)
5. Pozemky parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69

Vlastník :

1. MAGISTRÁT HL.M. SR BRATISLAVY, Primaciálne nám. č.1, Bratislava (IČO : 00603481) ... v 1/1

Účel znal.posudku :

Zamýšľaný právny úkon - prevod vlastníckeho práva.

Hlavné stavby :

Názov	JKSO	OP (m ³)	ZP (m ²)	Počet podlaží
TYPIZOVANÁ REKREAČ. CHATA s.č.816 - typ KAMILA		0,00	52,81	3

Pozemky :

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA	5079/14	219,00
ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA	5079/15	280,00
ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA	5079/69	59,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

V znaleckom posudku bol prevedený výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností - typizovanej rekreačnej chaty súpis.č. 816 s príslušenstvom (plotmi, studňou a vonkajšími úpravami) a pozemkov parc.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/69, metódou polohovej diferenciácie.

Nebola použitá kombinovaná metóda ani porovnávací metóda v plnom význame vyhlášky. Zistená VŠH nehnuteľností však bola porovnaná s hodnotami porovnateľných chat a pozemkov v dotknutej lokalite k dátumu ohodnotenia a koeficient polohovej diferenciácie bol prispôsobený týmto hodnotám.

Voľba metódy vyplynula zo skutočnosti, že metóda polohovej diferenciácie je štandardne používanou metódou, ktorá je v tomto prípade za použitia odporúčaných koeficientov predajnosti jedinou možnou na dostatočné a preukázateľné vyjadrenie skutočnej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti. Nehnutelnosť nebola v čase obhliadky využívaná ako nájomná a neprinášala výnos formou prenájmu.

Rekapitulácia :

Názov	Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:	
Všeobecná hodnota stavieb:	12 290,28 EUR
Všeobecná hodnota pozemkov:	18 430,74 EUR

=====

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej difer.
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej difer.

=====

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
TYPIZOVANÁ REKREAČNÁ CHATA súp.č.816 - typ KAMILA	9 981,48
Ploty	
ULIČNÝ PLOT na parc.č.: 5079/14 a 5079/15	556,40
BOČNÝ PLOT na parc.č. 5079/14	485,93
Spolu	1 042,33
STUDŇA na parc.č. 5079/15	200,27
Vonkajšie úpravy	
PRÍPOJKA VEREJNÉHO VODOVODU na parc.č.: 5079/14 a 5079/15	259,16
DOMÁCA VODÁREŇ	22,25
KANALIZAČNÁ PRÍPOJKA na parc.č.: 5079/14 a 5079/15	77,15
BETÓNOVÁ ŽUMPA na parc.č. 5079/15	441,86
PRÍPOJKA ELEKTRINY na parc.č. 5079/14	35,68
SPEVNENÉ PLOCHY na parc.č. 5079/14	114,43
OPORNÉ MÚRY na parc.č. 5079/14	57,54
VONKAJŠIE PREDLOŽENÉ SCHODY na parc.č. 5079/69	38,87
ALTÁNOK na parc.č. 5079/14	19,27
Spolu	1 066,20
POZEMKY	
ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA - parc. č. 5079/14 (219 m ²)	7 233,57
ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA - parc. č. 5079/15 (280 m ²)	9 248,40
ZASTAVANÉ PLOCHY A NÁDVORIA - parc. č. 5079/69 (59 m ²)	1 948,77
Spolu pozemky (558,00 m²)	18 430,74
Spolu VŠH	30 721,02
Zaokrúhlene	30 700,00

Slovom : Tridsaťtisíc sedemsto Eur

=====

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky evidentné, na nehnuteľnosti neviaznu žiadne ťarchy ani vecné bremená a riziká nehrozia ani z možných obmedzení prísunu existujúcich energií a ani z obmedzenia užívania nehnuteľností (prístupu a príjazdu). Všetky práva k užívaniu nehnuteľnosti sú dostatočne ošetrené technicky aj právne.

V Bratislave, 30.3.2013

Pečiatka :

Podpis : -----

Ing. Jozef Fajnor

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 1111, k. ú. Sekule, vytvorený dňa 2.4.2013 (1 strana)
- Kópia z katastrálnej mapy na p.č.: 5079/14, 5079/15 a 5079/16, k. ú. Sekule, vytvorená dňa 14.5.2012 (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - vyznačenie lokality v geografickej mape územia (1 strana)
- Situácia širších vzťahov - letecký záber (1 strana)
- Stavebné povolenie č.St.úr.1577/1990-Va, vydané dňa 3.10.1990, právoplatné k 8.10.1990 (4 strany)
- Rozhodnutie č.j.: 570/91 - povolenie na vybudovanie kopanej studne, dané dňa 31.10.1991 (2 strany)
- Kolaudačné rozhodnutie č. S-540/92-Va, dané dňa 17.7.1992, právoplatné k 12.8.1992 (2 strany)
- Typizovaná rekreačná chata "Kamila" súpis.č.816 - pôdorys podzemného podlažia (1 strana)
- Typizovaná rekreačná chata "Kamila" súpis.č.816 - pôdorys nadzemného podlažia (1 strana)
- Typizovaná rekreačná chata "Kamila" súpis.č.816 - pôdorys podkrovia (1 strana)
- Fotodokumentácia (2 strana)
- Objednávka č. OTS120098 SNM/12/045/SBe, daná vlastníkom dňa 30.4.2012. (1 strana)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som podal ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910716, pre základný odbor stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné č. znalca 910716. Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým č. 9/2013 znaleckého denníka č. 1/2013, znalečné a náhradu nákladov účtujem podľa dokladu č. 9/2013.

Podpis znalca :