

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 164/2014

Zadávateľ: Pro Auctio s.r.o., Horná 2, 974 01 Banská Bystrica

Číslo objednávky: 164/2014 zo dňa 25.07.2014.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.214 parc.č.87/1, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.87/1, 87/2, 87/3, 88, katastrálne územie Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 26 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.214 parc.č.87/1, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.87/1, 87/2, 87/3, 88, katastrálne územie Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 25.07.2014

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 26.08.2014

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.164/2014 zo dňa 25.07.2014.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.589, zo dňa 25.08.2014, katastrálne územie Rastislavice, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 25.08.2014, katastrálne územie Rastislavice, okres Nové Zámky.

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 26.08.2014.

Výsledná správa o nehnuteľnosti pre nebankovú spoločnosť EURO Cash s.r.o.

5.2 Obstarané znalcom :

Pôdorysný náčrt stavieb na parc.č.87/1 M 1:100

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7.Použité predpisy :

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška č.490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Príloha č.5 k vyhláške č.490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č.50/2005 Z.z., vyhlášky č.534/2008 Z.z. s vyhlášky č.33/2009 Z.z.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrt'rok 2014 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Vyhláška 254/2010 Z.z..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. 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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie . Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť je využívaná výlučne na bývanie (vlastník), to znamená, že je bez výnosu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.589, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 25.08.2014, katastrálne územie Rastislavice, obec Rastislavice, okres Nové Zámky.

A. Majetková podstata:**Pozemky:**

parc.č.87/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 670 m²

parc.č.87/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 384 m²

parc.č.87/3 záhrady o výmere 503 m²

parc.č.88 záhrady o výmere 2247 m²

Stavby:

Rodinný dom súp.č.214 na parc.č.87/1

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Budík Miloš r.Budík, 941 08, Rastislavice, č.214, SR

Dátum narodenia: 12.12.1960

Titul nadobudnutia

Darovacia zmluva N 316/96, V 3110/96 zo dňa 11.11.96

Zmluva o zrušení vecného bremena zo dňa 15.5.2008 - V 3423/2008

Poznámka:

Zapísaná na LV č.589 zo dňa 25.08.2014, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Ťarchy:

Zapísaná na LV č.589 zo dňa 25.08.2014, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

D.Iné údaje:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Zistené boli rozdiely. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Rodinný dom súp.č.2214 na parc.č.87/1, je zapísaný na LV č.589 zo dňa 25.08.2014 a zakreslený do katastrálnej mapy v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, garáž na parc.č.87/1 je potrebné zapísať do listu vlastníctva a zakresliť do katastrálnej mapy. Letná kuchyňa má zastavanú plochu menšiu ako 25,00 m², preto nepodlieha zápisu do katastra. Projektová dokumentácia rodinného domu, stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené (nezachovali sa). Predložené bolo Potvrdenie o veku stavby zo dňa 26.08.2014. Rodinný dom je užívaný od roku 1934, rekonštrukcia prebehla v roku 2005.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:**Stavby:**

Rodinný dom súp.č.214 na parc.č.87/1

Garáž na parc.č.87/1

Letná kuchyňa na parc.č.87/2

Plot na parc.č.87/1, 87/3

Vonkajšie úpravy na parc.č.87/1, 87/2

Pozemky:

parc.č.87/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 670 m²

parc.č.87/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 384 m²

parc.č.87/3 záhrady o výmere 503 m²

parc.č.88 záhrady o výmere 2247 m²

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.08.2014. Zameranie dostupných nehnuteľností vykonané dňa 26.08.2014. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 26.08.2014. V čase obhliadky neboli znalcoví prístupné vnútorné priestory stavieb. Prípadné nezrovnalosti v posudku žiadam riešiť umožnením prístupu do stavieb, predložením technickej dokumentácie stavieb, následne vypracovaním dodatku k znaleckému posudku č.164/2014.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

26.08.2014.

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Garáž na parc.č.87/1

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.214 na p.č.87/1

POPIS STAVBY

Rodinný dom je prízemný, nepodpivničený, bez obytného podkrovia. Strecha je valbová, krov je drevený, krytinu tvorí pálená škridľa. Stavba bola daná do užívania podľa zistenia v roku 1934, čomu nasvedčuje technické riešenie a stupeň opotrebenia. Rodinný dom je napojený na elektrickú inštaláciu, vodovod, plynovod, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu. Splašky sú zvedené do žumpy. V roku 2005 boli na stavbe prevedené rekonštrukčné práce (vnútorné priestory, okná, fasáda), čo je zahrnuté vo výpočte opotrebenia Analytickou metódou (zníženie opotrebenia).

Dispozičné riešenie:

Prízemie (1.NP): chodba, kuchyňa s jedálenským kútom, komora, práčovňa, WC, kúpeľňa, štyri izby. Kotelňa je so samostatným vstupom. Z kotelne je vstup na povalu.

Konštrukčný systém a vybavenie:

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Prízemie má obvodové nosné steny murované prevažne z nepálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Prízemie má stropy drevené trámové s rovným podhl'adom. Fasáda je vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké. Dvere sú drevené plné a presklené, okná plastové s izotermickými sklami. Podlahy na prízemí sú v obytných miestnostiach palubovky, plávajúce podlahy, kuchyňa, chodba, WC, kúpeľňa keramické. Vykurovanie je kotlom na tuhé palivo a plynovým kotlom umiestnenými v kotelni, radiátory panelové. Príprava teplej úžitkovej vody je elektrickým zásobníkovým ohrievačom umiestneným. Klampiarske konštrukcie ostatné sú z pozinkovaného plechu. Elektroinštalácia je svetelná a motorická - ističe. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia. Kanalizácia je zvedená do žumpy z kuchyne, WC a kúpeľne prízemia. V kúpeľni je smaltovaná vaňa s nerezovou výtokovou armatúrou, smaltované umývadlo s nerezovou výtokovou armatúrou, vnútorný keramický obklad vane je osadený. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva, nerezový drez s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je plynový s digestorom. Splachovacie WC je osadené. Vstup do rodinného domu je z bočnej strany cez chodbu. Stavba je primerane udržiavaná, základná životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1934	12,43*6,74+12,78*7,10	174,52	120/174,52=0,688

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
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke nad 40cm do 50cm	940
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným pohľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridľové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20

14. Fasádne omietky		
14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3		180
17 Dvere		
17.3 hladké plné alebo zasklené		135
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		
30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja		55
31 Inštalácia plynu		
31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu		35
Spolu		6600
Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:		
33 Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)		25
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
35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)		90
36 Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)		50
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) (2.4 bm)		132
37 Vnútorne vybavenie		
37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)		30
37.5 umývadlo (1 ks)		10
38 Vodovodné batérie		
38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)		35
38.3 pákové nerezové (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
40.4 vane (1 ks)		15
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		1097

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(6600 + 1097 * 0,688)/30,1260$	244,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	8,05	1934	100	80	6,44
2	Zvislé konštrukcie	18,27	1934	100	80	14,62
3	Stropy	10,08	2005	100	9	0,91
4	Zastrešenie bez krytiny	7,95	1934	80	80	7,95
5	Krytina strechy	6,80	1934	80	80	6,80
6	Klmpiarske konštrukcie	0,95	205	80	1809	21,48
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,09	2005	50	9	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,29	2005	80	9	0,26
9	Vnútorné keramické obklady	1,78	2005	50	9	0,32
10	Schody	2,60	2005	80	9	0,29
11	Dvere	1,92	2005	80	9	0,22
12	Vráta	0,00	1934	80	80	0,00
13	Okná	6,74	2005	50	9	1,21
14	Povrchy podláh	6,51	2005	50	9	1,17
15	Vykurovanie	3,05	2005	40	9	0,69
16	Elektroinštalácia	6,90	2005	50	9	1,24
17	Bleskozvod	0,00	1934	80	80	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,65	2005	50	9	0,30
19	Vnútorná kanalizácia	0,13	2005	50	9	0,02
20	Vnútorný plynovod	1,10	2005	73	9	0,14
21	Ohrev teplej vody	0,83	2005	40	9	0,19
22	Vybavenie kuchýň	4,30	2005	40	9	0,97
23	Hygienické zariadenia a WC	1,91	2005	50	9	0,34
24	Výtahy	0,00	1934	80	80	0,00
25	Ostatné	1,10	2005	50	9	0,20
Opotrebenie						66,68%
Technický stav						33,32%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$244,13 \text{ EUR/m}^2 * 174,52 \text{ m}^2 * 2,235 * 0,95$	90 462,27
Technická hodnota	33,32% z 90 462,27	30 142,03

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž na parc.č.87/1****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená, postavená za rodinným domom. Murovaná je v skladobnej hrúbke do 30 cm, strecha je šikmá s krytinou z AZC Vlnoviek. Vráta sú drevené, vonkajšie a vnútorné sú hrubé vápenocementové, podlaha je betónová, okná jednoduché. Garáž je bez rozvodu studenej vody, vykurovania. Elektrická inštalácia je svetelná. Stavba je primerane udržiavaná, životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1967	3,55*5,80	20,59	18/20,59=0,874

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
5	Krov	
	5.4 klincované väzníky a ostatné	540
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
Spolu		3250
Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:		
22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
Spolu		295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(3250 + 295 * 0,874) / 30,1260$	116,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$116,44 \text{ EUR/m}^2 * 20,59 \text{ m}^2 * 2,235 * 0,95$	5 090,49
Technická hodnota	$41,25\% \text{ z } 5 090,49$	2 099,83

2.3 DROBNÉ STAVBY

2.3.1 Letná kuchyňa na parc.č.87/2

POPIS STAVBY

Stavba je prízemná nepodpivničená, postavená na parc.č.87/2. Základ je betónový, nosný systém tmurovaný v skladobnej hrúbke do 30,00 cm. Strecha je sedlová s krytinou z pálenej škridle. Fasáda a vnútorné omietky vápenocementové. Podlaha je betónová. Dvere sú drevené, okná jednoduché. Elektrická inštalácia je svetelná. Klampiarske konštrukcie sú osadené. Údržba pravidelná životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1967	3,90*4,70	18,33	18/18,33=0,982

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s pohľadom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
18	Elektroinštalácia	
	18.4 len svetelná - poistky	190
	Spolu	4170

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu 0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$

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

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [EUR/m ²]
1. NP	$(4170 + 0 * 0,982)/30,1260$	138,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1967	47	33	80	58,75	41,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$138,42 \text{ EUR/m}^2 * 18,33 \text{ m}^2 * 2,235 * 0,95$	5 387,19
Technická hodnota	$41,25\% \text{ z } 5 387,19$	2 222,22

2.4 PLOTY**2.4.1 Oplotenie uličné na parc.č.87/1, 87/3**

Strojové pletivo na kovových stĺpkoch, vráta a vrátka plné plechové, životnosť 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	33,50m	225	7,47 EUR/m
	Spolu:			7,47 EUR/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	60,30m ²	380	12,61 EUR/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 EUR/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 EUR/ks

Dĺžka plotu: 33,50 m

Pohľadová plocha výplne: $33,50 * 1,80 = 60,30 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,235$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie uličné na parc.č.87/1, 87/3	1988	26	14	40	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$(33,50 \text{ m} * 7,47 \text{ EUR/m} + 60,30 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ EUR/m}^2 + 1 \text{ ks} * 246,80 \text{ EUR/ks} + 1 \text{ ks} * 134,44 \text{ EUR/ks}) * 2,235 * 0,95$	2 955,28
Technická hodnota	$35,00\% \text{ z } 2 955,28 \text{ EUR}$	1 034,35

2.5 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.5.1 Vodovodná prípojka na parc.č.87/1**

Napojenie na vodovod, základná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod:	1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka:	1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1780/30,1260 = 59,09 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,235$
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 parc.č.87/1	1989	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	10 bm * 59,09 EUR/bm * 2,235 * 0,95	1 254,63
Technická hodnota	50,00 % z 1 254,63 EUR	627,32

2.5.2 Kanalizačná prípojka na parc.č.87/1

Odvod splaškov do žumpy, životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	920/30,1260 = 30,54 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	6,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,235$
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 parc.č.87/1	1967	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	6 bm * 30,54 EUR/bm * 2,235 * 0,95	389,06
Technická hodnota	6,00 % z 389,06 EUR	23,34

2.5.3 Žumpa na parc.č.87/1

Železobetónová s ocel'ovým poklopom, životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Kód KS:	2223 Miestne kanalizácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	3250/30,1260 = 107,88 EUR/m ³ OP
Počet merných jednotiek:	2,00*2,00*3,00 = 12 m ³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,235$
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 parc.č.87/1 1967 47 3 50 94,00 6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	12 m ³ OP * 107,88 EUR/m ³ OP * 2,235 * 0,95	2 748,67
Technická hodnota	6,00 % z 2 748,67 EUR	164,92

2.5.4 Elektrická prípojka vzdušná

Vzdušná jednokáblová, životnosť 70 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	480/30,1260 = 15,93 EUR/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,235
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 vzdušná	1967	47	23	70	67,14	32,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	15 bm * (15,93 EUR/bm + 0 * 0 EUR/bm) * 2,235 * 0,95	507,35
Technická hodnota	32,86 % z 507,35 EUR	166,72

2.5.5 Plynová prípojka na parc.č.87/1

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS:	2221 Miestne plynovody
Kód KS2:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	425/30,1260 = 14,11 EUR/bm
Počet merných jednotiek:	15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,235
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 parc.č.87/1	1989	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	15 bm * 14,11 EUR/bm * 2,235 * 0,95	449,39
Technická hodnota	50,00 % z 449,39 EUR	224,70

2.5.6 Spevnené plochy na parc.č.87/1,87/2

Prístupové chodníky a manipulačný priestor okolo stavieb, základná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS:	2112 Miestne komunikácie
Kód KS2:	2111 Cestné komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63$ EUR/m ² ZP
Počet merných jednotiek:	$15,50*0,55*15,50*1,05+8,50*0,60*2+5,50*0,95 = 154,17$ m ² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,235$
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 parc.č.87/1,87/2	1967	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [EUR]
Východisková hodnota	$154,17 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,235 * 0,95$	2 824,96
Technická hodnota	$6,00 \% \text{ z } 2 824,96 \text{ EUR}$	169,50

2.6 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
Rodinný dom súp.č.214 na p.č.87/1	90 462,27	30 142,03
Garáž na parc.č.87/1	5 090,49	2 099,83
Letná kuchyňa na parc.č.87/2	5 387,19	2 222,22
Oplotenie uličné na parc.č.87/1, 87/3	2 955,28	1 034,35
Vodovodná prípojka na parc.č.87/1	1 254,63	627,32
Kanalizačná prípojka na parc.č.87/1	389,06	23,34
Žumpa na parc.č.87/1	2 748,67	164,92
Elektrická prípojka vzdušná	507,35	166,72
Plynová prípojka na parc.č.87/1	449,39	224,70
Spevnené plochy na parc.č.87/1,87/2	2 824,96	169,50
Celkom:	112 069,29	36 874,93

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY**

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Rastislavice, okres Nové Zámky, v jej obytnej okrajovej časti. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 900 obyvateľov, potravinové obchody, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, pošta, materská a základná škola, zdravotné stredisko, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 15%. Realitný trh je v oceňovanej časti obce slabý, ponuka prevažuje nad dopytom. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. Prístup je autobusovou dopravou. Hlavným oceňovaným stavebným objektom je rodinný dom s.č.214 na parc.č.87/1.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je v súčasnej dobe využívaná na bývanie, prostredie zabezpečuje pokojné užívanie stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je zaťažená ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,1450
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,0000
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutel'nosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,4000
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,3000
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,8000
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom.	II.	0,600	10	6,0000
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,165	9	1,4850
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,6000
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,5000
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,4000
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,1000
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,1550
13	Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdravy,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,6500
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,3200
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	0,900	9	8,1000

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,4000
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,1550
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,1200
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,0000
Spolu				180	69,63

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 69,63 / 180$	0,387
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 36\,874,93 \text{ EUR} * 0,387$	14 270,60 EUR

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Rastislavice

POPIS

Pozemky sú rovinnaté, prístupné po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
87/1	zastavaná plocha a nádvorie	670	670,00	1/1	670,00 m ²
87/2	zastavaná plocha a nádvorie	384	384,00	1/1	384,00 m ²
Spolu výmera					1 054,00 m²

Obec: Rastislavice
Východisková hodnota: $VH_{Mj} = 3,32 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 1,30 * 1,00$	1,5514
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ EUR/m}^2 * 1,5514$	5,15 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\,054,00 \text{ m}^2 * 5,15 \text{ EUR/m}^2$	5 428,10 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcely č. 87/1	3 450,50
parcely č. 87/2	1 977,60
Spolu	5 428,10

3.2.1.1.2 Rastislavice

POPIS

Pozemky sú rovinné, prístupné po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
87/3	záhrada	503	503,00	1/1	503,00 m ²
88	záhrada	2247	2247,00	1/1	2247,00 m ²
Spolu výmera					2 750,00 m²

Obec:

Rastislavice

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu

Hodnotenie

Hodnota koeficientu

k_s koeficient všeobecnej situácie	3. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. pozemky na okraji miest a obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	1,00
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 1,00 * 1,30 * 1,00$	1,0741
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ EUR/m}^2 * 1,0741$	3,57 EUR/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 2\,750,00 \text{ m}^2 * 3,57 \text{ EUR/m}^2$	9 817,50 EUR

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
parcela č. 87/3	1 795,71
parcela č. 88	8 021,79
Spolu	9 817,50

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou : 14 270,60 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie : 15 245,60 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.214 na p.č.87/1	11 664,97
Garáž na parc.č.87/1	812,63
Letná kuchyňa na parc.č.87/2	860,00
Oplotenie uličné na parc.č.87/1, 87/3	400,29
Vodovodná prípojka na parc.č.87/1	242,77
Kanalizačná prípojka na parc.č.87/1	9,03
Žumpa na parc.č.87/1	63,82
Elektrická prípojka vzdušná	64,52
Plynová prípojka na parc.č.87/1	86,96
Spevnené plochy na parc.č.87/1,87/2	65,60
Pozemky	
Rastislavice - parc. č. 87/1 (670 m ²)	3 450,50
Rastislavice - parc. č. 87/2 (384 m ²)	1 977,60
Rastislavice - parc. č. 87/3 (503 m ²)	1 795,71
Rastislavice - parc. č. 88 (2 247 m ²)	8 021,79
Spolu VŠH	29 516,20
Zaokrúhlená VŠH spolu	29 500,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **29 500,00 EUR**Slovom: **Dvadsaťdeväťtisícpäťsto EUR**

V Komárne dňa 24.09.2014

Ing. Oto PISOŇ

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č.164/2014 zo dňa 25.07.2014.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.589, zo dňa 25.08.2014, katastrálne územie Rastislavice, okres Nové Zámky.
3. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 25.08.2014, katastrálne územie Rastislavice, okres Nové Zámky.
4. Potvrdenie o veku stavby zo dňa 26.08.2014.
5. Pôdorysný náčrt stavieb na parc.č.87/1 M 1:100
6. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA