

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno

tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 151/2015

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

Číslo objednávky: 151/2015 zo dňa 09.07.2015.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.19 na parc.č.141, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.141, 142, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky, ako podklad pre dobrovoľnú dražbu v zmysle zákona 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 27 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.19 na parc.č.141, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.141, 142, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, 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: 09.07.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.08.2015.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.151/2015 zo dňa 09.7.2015.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.177, zo dňa 03.08.2015, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.08.2015, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 14.08.2009 - rodinný dom s.č.19..

Znalecký posudok č.74/2009 (znalec Ing.Magdaléla Jančovičová, Jilemnického 793/3, 015 01 Rajec) - vek stavieb

5.2 Obstarané znalcom :

Potvrdenie o veku stavby zo dňa 14.08.2009 - rodinný dom s.č.19.

Znalecký posudok č.74/2009 (znalec Ing.Magdaléla Jančovičová, Jilemnického 793/3, 015 01 Rajec) - vek stavieb

Zameranie skutkového stavu.

Pôdorysný nákras rodinného domu s.č.19 na p.č.141 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.štvrtrok 2015 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠŮ 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", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciacie . Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko nehnuteľnosť je využívaná výlučne na bývanie, 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č.177, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 03.08.2015, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.

A. Majetková podstata:**Pozemky:**

parc.č.141 zastavané plochy a nádvoria o výmere 902 m²

parc.č.142 záhrady o výmere 1165 m²

Stavby:

Rodinný dom súp.č.19 na parc.č.141

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Melichárek Pavel r.Melichárek, č.19, Bruty, PSČ 943 55, SR

Dátum narodenia: 22.06.1946

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 26.4.2011 V 1759/2011

Poznámka:

Začatie výkonu záložného práva spoločnosťou Finance4you formou dobrovoľnej dražby nehn.141, 142 a stavbu na parc.č.141 s.č.19 v zmysle zák.č.527/2002 Z.z.

C. Ťarchy:

Zriaďuje sa záložné právo v prospech Finance4you, a.s., Pod Rovnicami 42, 841 01 Bratislava, IČO: 43 906 915, na základe Zmluvy o spotrebiteľskom úvere č.1213000038 zo dňa 21.11.2013 na nehnuteľnosť: parcela CKN č.141, 142 a rodinný dom s.č.19 na parc.č.141 - V 6561/2013.

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.19 na parc.č.141 je zapísaný na LV č.177, zakreslenie do katastrálnej mapy treba previesť v zmysle skutkového stavu, garáž bez súpisného čísla na parc.č.141 nie je zapísaná na liste vlastníctva, zakreslená je v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Projektová dokumentácia rodinného domu, stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie neboli predložené (nezachovali sa). Predložené bolo Potvrdenie o veku stavby zo dňa 14.08.2009 - rodinný dom s.č.19. Rodinný dom je užívaný od roku 1960, obnovený v roku 1985, garáž od roku 1970.

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

Rodinný dom súp.č.19 na parc.č.141

Garáž a LK na parc.č.141

Studňa na parc.č.141

Plot na parc.č.141

Vonkajšie úpravy na parc.č.141

Pozemky:

parc.č.141 zastavané plochy a nádvoria o výmere 902 m²

parc.č.142 záhrady o výmere 1165 m²

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.08.2015, za účasti zástupcu vlastníka. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 04.08.2015. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 04.08.2015.

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

04.08.2015.

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

Garáž a letná kuchyňa na parc.č.141.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp.č.19 na p.č.141

POPIS STAVBY

Rodinný dom je prízemný, čiastočne podpivničený, bez obytného podkrovia. Strecha je valbová, krov je drevený, krytinu tvoria AZC šablóny na drevenom debnení. Stavba bola daná do užívania podľa zistenia v roku 1960, obnovená v roku 1985. Rodinný dom je napojený na elektrickú inštaláciu, plynovod, s možnosťou napojenia na vodovod, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu. Splašky sú zvedené do žumpy.

Dispozičné riešenie:

Suterén (1.PP): kotolňa

Prízemie (1.NP): predsieň, tri izby, kúpeľňa s WC, kuchyňa, špajza, sklad.

Konštrukčný systém a vybavenie:

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Prízemie má obvodové nosné steny murované prevažne z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 40 cm. Prízemie má stropy drevené trámové s rovným podhl'adom, suterén je z monolitického betónu. Fasáda je brizolitová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké. Dvere sú rámové s drevenou plnou výplňou, okná drevené dvojité s plastovými vonkajšími žalúziami. Podlahy na prízemí sú v obytných miestnostiach palubovky, ostatné podlahy sú prevažne keramické. Vykurovanie kotlom na plyn a na tuhé palivo v kotolni suterénu, radiátory článkové. Príprava teplej úžitkovej vody je elektrickým zásobníkovým ohrievačom umiestneným v kúpeľni. Klampiarske konštrukcie 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 a kúpeľne prízemia. V kúpeľni e smaltovaná vaňa s nerezovou výtokovou armatúrou, smaltované umývadlo s nerezovou výtokovou armatúrou, vnútorný keramický obklad kúpeľne a vane je osadený, záchod je splachovací. V kuchyni je bežná kuchynská linka na báze dreva, nerezový drez s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je plynový bez digestora. Vstup do rodinného domu je z bočnej strany cez predsieň. Stavba je primerane udržiavaná. Na základe uvedeného predpokladám 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. PP	1960	1,2*(4,00*5,00)	24	120/24=5,000
1. NP	1960	9,00*10,50+7,00*6,50+8,00*5,00	180	120/180=0,667

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.3.b v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie	325
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
31	Inštalácia plynu	

31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu	2885

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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
Spolu	245

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2 Základy		
2.2.a	betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4 Murivo		
4.1.d	murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5 Deliace konštrukcie		
5.1	tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6 Vnútorne omietky		
6.1	vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7 Stropy		
7.1.b	s rovným podhľadom drevené trámové	760
8 Krov		
8.3	vážnicové sedlové, manzardové	575
10 Krytiny strechy na krove		
10.4.a	azbestocementové šablóny na debnení	670
12 Klampiarske konštrukcie strechy		
12.2.b	z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13 Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
13.2	z pozinkovaného plechu	20
14. Fasádne omietky		
14.1.a	škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16 Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
16.8	mäkké drevo bez podstupnic	185
17 Dvere		
17.3	hladké plné alebo zasklené	135
18 Okná		
18.3	dvojité drevené s doskovým ostentím s dvoj. s trojvrstv. zasklením	340
20 Okenice a vonkajšie rolety		
20.2	plastové	105
22 Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
22.5	podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
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	6305

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
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	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 bm)	110
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 (1 ks)	20
	38.4 ostatné (1 ks)	15
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
	40.7 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	775

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(2885 + 245 * 5,000)/30,1260$	136,43
1. NP	$(6305 + 775 * 0,667)/30,1260$	226,45

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1960	55	45	100	55,00	45,00
1. NP	1960	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1960		
Východisková hodnota	$136,43 \text{ €/m}^2 * 24,00 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	7 095,29
Technická hodnota	45,00% z 7 095,29	3 192,88

1. NP z roku 1960

Východisková hodnota	226,45 €/m ² *180,00 m ² *2,281*0,95	88 327,05
Technická hodnota	45,00% z 88 327,05	39 747,17

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	7 095,29	3 192,88
1. nadzemné podlažie	88 327,05	39 747,17
Spolu	95 422,34	42 940,05

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž a letná kuchyňa parc.č.141****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená, postavená za rodinným domom. Murovaná je z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm, strecha je sedlová drevená s krytinou z AZC šablón, fasáda brizolitová, vnútorné omítky vápennocementové hladké, okná jednoduché. Vráta sú drevené zvlakové, podlaha betónová. Stavba je bez rozvodu studenej vody, vykurovania, elektrická inštalácia je svetelná - poistkové automaty. 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	1970	8,00*6,50	52	18/52=0,346

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.2 trámčekové s podhl'adom	360
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.4 azbestocementové šablóny	350
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
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 ocel'ové		65
14	Podlahy		
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter		185
18	Elektroinštalácia		
	18.2 len svetelná - poistkové automaty		215
Spolu			4490

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta		
	22.5 drevené zvlakové (1 ks)		145
Spolu			145

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4490 + 145 * 0,346)/30,1260$	150,71

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	45	35	80	56,25	43,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$150,71 \text{ €/m}^2 * 52,00 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	16 982,21
Technická hodnota	$43,75\% \text{ z } 16 982,21$	7 429,72

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Chliev na parc.č.141****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená, postavená vedľa rodinného domu. Murovaná je z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 15 cm, strecha je sedlová drevená s krytinou z pálenej škridle. Dvere su doskové, podlaha betónová. Chliev je bez rozvodu studenej vody, vykurovania, elektrickej inštalácie. Stavba je bez pravidelnej údržby, životnosť predpokladám 50 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	$2,65 * 9,20$	24,38	$18/24,38=0,738$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.c murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky do 15 cm	930
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhl'adu	205
5	Krov	
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680
6	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
Spolu		3075

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3075 + 0 * 0,738) / 30,1260$	102,07

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	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$102,07 \text{ €/m}^2 * 24,38 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	5 392,38
Technická hodnota	$4,00\% \text{ z } 5 392,38$	215,70

2.3.2 Oplotenie uličné na parc.č.141

Betónová podmurovka s kovovou výplňou, vráta a vrátka plné plechové, životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	16,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	24,00m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu:	16,00 m
Pohľadová plocha výplne:	20,00*1,20 = 24,00 m ²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,281
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.141	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(16,00m * 53,98 €/m + 24,00m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,281 * 0,95	3 448,66
Technická hodnota	8,33 % z 3 448,66 €	287,27

2.3.3 Studňa na parc.č.141 - Kopaná

Zdroj studenej úžitkovej vody, osadené je elektrické čerpanie, životnosť 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Hĺbka:	12 m
Priemer:	1000 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,281
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 [%]
Studňa na parc.č.141	1960	55	45	100	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(81,49 €/m * 5m + 149,21 €/m * 5m + 204,47 €/m * 2m + 398,00 €/ks * 1 ks) * 2,281 * 0,95	4 248,18
Technická hodnota	45,00 % z 4 248,18 €	1 911,68

2.3.4 Vodovodná prípojka na parc.č.141

Napojenie na studňu, základná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtávacieho pásu
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	1250/30,1260 = 41,49 €/bm
Počet merných jednotiek:	10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,281
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.141	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	899,07
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 899,07 \text{ €}$	74,89

2.3.5 Kanalizačná prípojka na parc.č.141

Odvod splaškov do žumpy, životnosť 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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:	$530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	10,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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.141	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	381,17
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 381,17 \text{ €}$	31,75

2.3.6 Žumpa na parc.č.141

Železobetónová s ocelovým poklopom, životnosť 60 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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:	$3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$2,00 * 2,00 * 3,00 = 12 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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.141	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,281 * 0,95$	2 805,25
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 2 805,25 \text{ €}$	233,68

2.3.7 Elektrická prípojka vzdušná

Vzdušná jednokáblová, životnosť 80 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 €/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	15,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,281 * 0,95$	517,79
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 517,79 \text{ €}$	43,13

2.3.8 Plynová prípojka na parc.č.141

Napojenie na plynovod, základná životnosť 50 rokov.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu
Kód KS2:	2221 Miestne plynovody
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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.141	1997	18	32	50	36,00	64,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	152,88
Technická hodnota	$64,00 \% \text{ z } 152,88 \text{ €}$	97,84

2.3.9 Spevnené plochy na parc.č.141

Okapové chodníky, životnosť 60 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:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$32,00 * 0,25 = 8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,281$
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.141	1960	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 0,95$	149,61
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 149,61 \text{ €}$	12,46

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č.19 na p.č.141	95 422,34	42 940,05
Garáž a letná kuchyňa parc.č.141	16 982,21	7 429,72
Chliev na parc.č.141	5 392,38	215,70
Oplotenie uličné na parc.č.141	3 448,66	287,27
Studňa na parc.č.141	4 248,18	1 911,68
Vodovodná prípojka na parc.č.141	899,07	74,89
Kanalizačná prípojka na parc.č.141	381,17	31,75
Žumpa na parc.č.141	2 805,25	233,68
Elektrická prípojka vzdušná	517,79	43,13
Plynová prípojka na parc.č.141	152,88	97,84
Spevnené plochy na parc.č.141	149,61	12,46
Celkom:	130 399,54	53 278,17

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

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Bruty, okres Nové Zámky, v jej obytnej okrajovej časti. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Obec má cca 700 obyvateľov, potravinové obchody, nachádza sa tu obecny úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, pošta, materská škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú slabé, nezamestnanosť je okolo 20 %. Realitný trh je v oceňovanej časti obce slabý, ponuka prevažuje nad dopytom. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Prístup je autobusovou dopravou. Hlavným oceňovaným stavebným objektom je rodinný dom s.č.19 na parc.č.141.

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 ťarchou. Nie sú známe iné riziká spojené 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 _{PDI}	Váha v ₁	Výsledok k _{PDI} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	13	2,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,300	8	2,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	7	6,30
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,165	6	0,99
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,165	9	1,49
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	malá hustota obyvateľstva	I.	0,900	6	5,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,165	7	1,16
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,165	10	1,65
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,030	8	0,24

15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,165	7	1,16
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,030	4	0,12
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,600	20	12,00
Spolu				180	66,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 66,84 / 180$	0,371
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 53\,278,17 \text{ €} * 0,371$	19 766,20 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Bruty

POPIS

Pozemok je rovinný, prístupný po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, napojený na plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]	
141	zastavaná plocha a nádvorie		902	902,00	1/1	902,00

Obec:

Bruty

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20

k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 1,20 * 1,00$	1,3219
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,3219$	4,39 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 902,00 \text{ m}^2 * 4,39 \text{ €/m}^2$	3 959,78 €

3.2.1.1.2 Bruty**POPIS**

Pozemok je rovinný, prístupný po spevnenej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na verejnú kanalizáciu. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi, prostredie je kľudné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]	
142	záhrada		1165	1165,00	1/1	1165,00

Obec:

Bruty

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 3,32 \text{ €/m}^2$

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	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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,85 * 1,20 * 0,80 * 1,20 * 1,00$	0,7932
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,7932$	2,63 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1 165,00 \text{ m}^2 * 2,63 \text{ €/m}^2$	3 063,95 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 19 766,20 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 7 023,73 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č.19 na p.č.141	15 930,76
Garáž a letná kuchyňa parc.č.141	2 756,43
Chliev na parc.č.141	80,02
Oplotenie uličné na parc.č.141	106,58
Studňa na parc.č.141	709,23
Vodovodná prípojka na parc.č.141	27,78
Kanalizačná prípojka na parc.č.141	11,78
Žumpa na parc.č.141	86,70
Elektrická prípojka vzdušná	16,00
Plynová prípojka na parc.č.141	36,30
Spevnené plochy na parc.č.141	4,62
Pozemky	
Bruty - parc. č. 141 (902 m ²)	3 959,78
Bruty - parc. č. 142 (1 165 m ²)	3 063,95
Spolu VŠH	26 789,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	26 800,00
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 26 800,00 €	
Slovom: Dvadsaťšesťtisícosemsto Eur	

V Komárne dňa 26.09.2015

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

- 1.Objednávka č.151/2015 zo dňa 09.7.2015.
- 2.Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.177, zo dňa 03.08.2015, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.
- 3.Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.08.2015, katastrálne územie Bruty, obec Bruty, okres Nové Zámky.
- 4.Potvrdenie o veku stavby zo dňa 14.08.2009 - rodinný dom s.č.19..
- 5.Pôdorysný nákras rodinného domu s.č.19 na p.č.141 M 1:100
- 6.Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA