

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 118/2021

Zadávateľ: LICITOR group a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: 118/2021 (D 400821) zo dňa 13.05.2021.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.364 na p.č.1339/1, garáže súp.č.1202 na p.č.1339/3, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.1338, 1339/1, 1339/3, katastrálne územie Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky, ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

Počet strán (z toho príloh): 29 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.364 na p.č.1339/1, garáže súp.č.1202 na p.č.1339/3, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.1338, 1339/1, 1339/3, katastrálne územie Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov.

3. Dátum vyžiadania posudku: 13.05.2021

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 27.05.2021.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.118/2021(D 400821) zo dňa 13.05.2021.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1953, zo dňa 26.05.2021, katastrálne územie Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 26.05.2021, katastrálne územie Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

Čestné prehlásenie o veku stavby

Pôdorysný náčrt RD (1.NP) s.č.364 na parc.č.1339/1, Zemné, M1:100

Situačný náčrt M 1:100

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu.

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 v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
 - STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrtrok 2021 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhlasška 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 bola využívaná výlučne na súkromné účely (bývanie vlastníka), v čase obhliadky bola dlhodobo bez využitia. 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.1953, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 26.05.2021, katastrálne územie Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

A. Majetková podstata:

Pozemky - parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc.č.1338 záhrady o výmere 723 m²

parc.č.1339/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 536 m²

parc.č.1339/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 19 m²

Stavby:

Rodinný dom súp.č.364 na parc.č.1339/1

Garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/3

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1Dráfi Norbert r.Dráfi a Tímea Dráfi r.Figurová, 941 23, Andovce č.74, SR

Dátum narodenia: 12.09.1970 Dátum narodenia: 01.06.1970

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva zo dňa 12.06.2009, V 2967/09

Poznámka:

Zapísaná na LV č.1953 zo dňa 26.05.2021, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

C. Ťarchy:

Zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653, na základe zmluvy o zriadení záložného práva a mandátnej zmluvy zo dňa 24.02.2010, na parc.č.1338, 1339/1, 1339/3 a stavby - rodinný dom súp.č.364 na parc.č.1339/1 a garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/3 v podiele 1/1-P-331/2021- č.zmeny 1137/2021.

D.Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom : Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom, Rodinný dom s.č.364 na parc.č.1339/1 garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/3 sú zapísané do listu vlastníctva č.1953 zo dňa 26.05.2021, zakreslenie do katastrálnej mapy je v zmysle skutkového stavu. Projektová dokumentácia rodinného domu , kolaudané rozhodnutie ani stavebné povolenie neboli predložené. Predložené bolo Čestné prehlásenie o veku stavby.

d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.05.2021, za účasti znalca a zástupcu vlastníka. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 27.05.2021. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 27.05.2021.

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

27.05.2021.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

Rodinný dom súp.č.364 na parc.č.1339/1

Garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/3

Plot na parc.č.1339/1

Vonkajšie úpravy na parc.č.1339/1

Pozemky:

parc.č.1338 záhrady o výmere 723 m²

parc.č.1339/1 zastavané plochy a nádvoría o výmere 536 m²

parc.č.1339/3 zastavané plochy a nádvoría o výmere 19 m²

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.364 na parc.č.1339/1

POPIS STAVBY

Rodinný dom súp.č.364 na parc.č.1339/1 je prízemný, nepodpivničený, bez možnosti využitia podkrovia na bývanie. Rodinný dom bol daný do užívania podľa zistenia v roku 1959. Rodinný dom je v pôvodnom stave, nové sú plastové okná a PVC podlahy, kúpeľňa a WC, údržba primeraná, životnosť 100 rokov.

Dispozičné riešenie:

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

Konštrukčný systém a vybavenie:

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, podmurovka je omietnutá, obvodový nosný systém je murovaný z plynosilikátových tvárnic v skladobnej hrúbke do 50 cm. Strecha je valbová krytina je z cementových drážkoviek, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Stropy sú drevené trámové s rovným podhl'adom. Fasáda je brizolitová. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladké. Dvere sú drevené, okná sú plastové. Podlahy obytných miestností prízemnia PVC, ostatné podlahy sú keramické a PVC.

Vykurovanie je plynovými kachľami. Teplá voda je riešená elektrickým bojlerom. V kuchyni prízemnia je kuchynská linka, plynový šporák, nerezový drez s pákovou nerezovou výtokovou armatúrou, keramický obklad stien je za linkou a šporákom. V kúpeľni prízemnia je sprchovací kút, smaltované umývadlo, nerezové pákové výtokové armatúry, keramický obklad stien nad 1,35 m výšky, WC je splachovacie. Prístup do rodinného domu je cez predsieň z bočnej strany. Rodinný dom je napojený na elektrickú inštaláciu, plynovod a vodovod. Splašky sú zvedené do žumpy. V čase obhliadky bol odpojený od dodávky plynu a elektrickej rozvodnej siete. Zadná časť stavby je staticky narušená.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kZP
1. NP	1959	17,92*7,89+7,20*2,79	161,48	120/161,48=0,743

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.2.a nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z opracovaného kameňa	975
4	Murivo	
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	940

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.5 z cementových drážkoviek	355
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.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 podstupníc	185
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)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
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		7000

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
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) (1.5 bm)	83
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10

	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	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	1163

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** $k_{CU} = 2,558$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7000 + 1163 * 0,743)/30,1260$	261,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1959	62	38	100	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$261,04 \text{ €/m}^2 * 161,48 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	102 435,37
Technická hodnota	$38,00\% \text{ z } 102 435,37$	38 925,44

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ**2.2.1 Garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/9****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná, nepodpivničená. Murovaná je z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 30 cm, strecha je sedlová s krytinou z asfaltového šindľa. Fasáda nie je omietnutá, vnútorné omietky sú vápennocementové, podlaha je z cementového poteru. Stavba nie je pravidelne udržiavaná, nie je využívaná na účel zriadenia, je bez pravidelnej údržby, životnosť predpokladám 60 rokov. Stavba bola daná do užívania v roku 1975.

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	1975	$5,50 * 3,45$	18,98	$18/18,98=0,948$

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	
	6.5 z asfaltových privarovaných pásov, asfaltové šindle	710
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
Spolu		3955

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

26	Montážna jama	
	26.2 nad 2 m ² pôdorysnej plochy (1 ks)	650
Spolu		650

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3955 + 650 * 0,948) / 30,1260$	151,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$151,74 \text{ €/m}^2 * 18,98 \text{ m}^2 * 2,558 * 0,95$	6 998,75
Technická hodnota	23,33% z 6 998,75	1 632,81

2.3 PRÍSLUŠENSTVO**2.3.1 Oplotenie predné na p.č.1339/1**

Oplotenie je z betónovej podmurovky, kovových stĺpikov na ktorých je kovová tyčovina s kovovou výplňou. Vráta a vrátka sú plechové, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	12,80m	700	23,24 €/m

2. Podmurovka:				
betónová monolitická alebo prefabrikovaná	12,80m	926	30,74 €/m	
Spolu:			53,98 €/m	
3. Výplň plotu:				
z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	15,36m ²	435	14,44 €/m	
4. Plotové vráta:				
a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks	
5. Plotové vrátko:				
a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks	
Dĺžka plotu:	10,60+2,20 = 12,80 m			
Pohľadová plocha výplne:	12,80*1,20 = 15,36 m ²			
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,558			
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 predné na p.č.1339/1	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(12,80m * 53,98 €/m + 15,36m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 2,558 * 0,95	3 144,51
Technická hodnota	8,00 % z 3 144,51 €	251,56

2.3.2 Oplotenie bočné na p.č.1339/1

Oplotenie je zo strojového pletiva na kovových stĺpikoch, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
3. Výplň plotu:				
zo strojového pletiva na oceleové alebo betónové stĺpiky		64,64m ²	380	12,61 €/m
Dĺžka plotu:	5,70+34,70 = 40,40 m			
Pohľadová plocha výplne:	40,40*1,60 = 64,64 m ²			
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 2,558			
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 bočné na p.č.1339/1	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(64,64m ² * 12,61 €/m ²) * 2,558 * 0,95	1 980,80
Technická hodnota	8,00 % z 1 980,80 €	158,46

2.3.3 Vodovodná prípojka na p.č.1339/1

Zabezpečuje napojenie rodinného domu na vodovod, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 26,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 p.č.1339/1	1973	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	2 621,45
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 2\,621,45 \text{ €}$	104,86

2.3.4 Elektrická prípojka vzdušná

Vzdušná jednokáblová, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 19,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 2,558 * 0,95$	735,52
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 735,52 \text{ €}$	58,84

2.3.5 Spevnené plochy na p.č.1339/1

Prístup do rodinného domu, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $10,70*0,80+2,80*1,20+10,20*1,00 = 22,12 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 p.č.1339/1	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,12 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,558 * 0,95$	463,90
Technická hodnota	$23,33 \% \text{ z } 463,90 \text{ €}$	108,23

2.3.6 Plynová prípojka na p.č.1339/1

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 9,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 p.č.1339/1	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	308,60
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 308,60 \text{ €}$	24,69

2.3.7 Kanalizačná prípojka na p.č.1339/1

Odvod splaškov do žumpy, životnosť 60 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

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: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 p.č.1339/1	1973	48	12	60	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	296,86
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 296,86 \text{ €}$	59,37

2.3.8 Žumpa na p.č.1339/1

Betónová s ocelovým poklopom, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $6,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,558$
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 p.č.1339/1	1975	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,558 * 0,95$	1 572,96
Technická hodnota	$8,00 \% \text{ z } 1 572,96 \text{ €}$	125,84

2.3.9 Vodomeraná šachta na p.č.1339/1

Betónová, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	$1,20 * 1,20 * 1,40 = 2,02 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,558$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na p.č.1339/1	1973	48	2	50	96,00	4,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,558 * 0,95$	203,67
Technická hodnota	$4,00 \% \text{ z } 203,67 \text{ €}$	8,15

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.364 na parc.č.1339/1	102 435,37	38 925,44
Garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/9	6 998,75	1 632,81
Oplotenie predné na p.č.1339/1	3 144,51	251,56
Oplotenie bočné na p.č.1339/1	1 980,80	158,46
Vodovodná prípojka na p.č.1339/1	2 621,45	104,86
Elektrická prípojka vzdušná	735,52	58,84
Spevnené plochy na p.č.1339/1	463,90	108,23
Plynová prípojka na p.č.1339/1	308,60	24,69
Kanalizačná prípojka na p.č.1339/1	296,86	59,37
Žumpa na p.č.1339/1	1 572,96	125,84
Vodomerná šachta na p.č.1339/1	203,67	8,15
Celkom:	120 762,39	41 458,25

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 Zemné, katastrálne územie Zemné, okres Nové Zámky. V obci je cca 2300 obyvateľov, je prístupná cestnou dopravou dopravou, z hľadiska vybavenosti sa v obci nachádzajú potravinové obchody, kultúrne zariadenie, športový areál, obecný úrad, pošta, materská škola. Obec má vybudovaný verejný vodovod, plynovod, elektrickú sieť, rozvod telefónu. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obytnej okrajovej časti obce. Prístupnosť je po spevnenej asfaltovej komunikácii. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je samostatne stojaci rodinný dom súp.č.364 na parc.č.1339/1. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie. Realitný trh je v oceňovanej lokalite priemerný, ponuka je v rovnováhe s dopytom.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť bola v čase obhliadky obývaná, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej pokojné užívanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená, Nehnuteľnosť je zaťažená t'archou. Zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653, na základe zmluvy o zriadení záložného práva

a mandátnej zmluvy zo dňa 24.02.2010, na parc.č.1338, 1339/1, 1339/3 a stavby - rodinný dom súp.č.364 na parc.č.1339/1 a garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/3 v podiele 1/1-P-331/2021- č.zmeny 1137/2021.
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" vydanej 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/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	13	3,90
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 bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,300	10	3,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
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, škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
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 priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
Spolu				180	66,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 66,75 / 180$	0,371
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 41\,458,25 \text{ €} * 0,371$	15 381,01 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.2 Zemné****POPIS**

Pozemky sú rovinané, prístupné po spevnenej komunikácii, v obytnej časti obce, v zastavanom území obce, napojené na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, bez možnosti napojenia na kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1339/1	zastavané plochy a nádvoria	536	536,00	1/1	536,00
1339/3	zastavané plochy a nádvoria	19	19,00	1/1	19,00

Spolu výmera **555,00**

Obec:

Zemné

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh moŇnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 1,30 * 2,50 * 1,00$	2,8343
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 2,8343$	9,41 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 555,00 \text{ m}^2 * 9,41 \text{ €/m}^2$	5 222,55 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1339/1	$536,00 \text{ m}^2 * 9,41 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	5 043,76
parcela č. 1339/3	$19,00 \text{ m}^2 * 9,41 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	178,79
Spolu		5 222,55

3.2.1.3 Zemné**POPIS**

Pozemok je rovinatý, prístupný cez parc.č.1339/1, v zastavanom území obce, bez technickej infraštruktúry. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na bývanie.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]	
1338	záhrada		723	723,00	1/1	723,00

Obec:

Zemné

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľ'ov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľ'ov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,90
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh moŇnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,20 * 0,90 * 2,50 * 1,00$	1,9622
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,9622$	6,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 723,00 \text{ m}^2 * 6,51 \text{ €/m}^2$	4 706,73 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosť bola v čase obhliadky obývaná, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej pokojné užívanie. Nehnutelnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená, Nehnutelnosť je zaťažená ťarchou. Zriaďuje sa záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava, IČO: 00 151 653, na základe zmluvy o zriadení záložného práva a mandátnej zmluvy zo dňa 24.02.2010, na parc.č.1338, 1339/1, 1339/3 a stavby - rodinný dom súp.č.364 na parc.č.1339/1 a garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/3 v podiele 1/1-P-331/2021- č.zmeny 1137/2021.

Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č.364 na parc.č.1339/1	14 441,34
Garáž súp.č.1202 na parc.č.1339/9	605,77
Oplotenie predné na p.č.1339/1	93,33
Oplotenie bočné na p.č.1339/1	58,79
Vodovodná prípojka na p.č.1339/1	38,90
Elektrická prípojka vzdušná	21,83
Spevnené plochy na p.č.1339/1	40,15
Plynová prípojka na p.č.1339/1	9,16
Kanalizačná prípojka na p.č.1339/1	22,03
Žumpa na p.č.1339/1	46,69
Vodomerná šachta na p.č.1339/1	3,02
Pozemky	
Zemné - parc. č. 1339/1 (536 m ²)	5 043,76
Zemné - parc. č. 1339/3 (19 m ²)	178,79
Zemné - parc. č. 1338 (723 m ²)	4 706,73
Všeobecná hodnota celkom	25 310,29
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 300,00
Slovom: Dvadsaťpäťtisícristo Eur	

V Komárne dňa 1.7.2021

Ing. Oto PISOŇ

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.118/2021(D 400821) zo dňa 13.05.2021.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.1953, zo dňa 26.05.2021, katastrálne územie Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 26.05.2021, katastrálne územie Zemné, obec Zemné, okres Nové Zámky.

Čestné prehlásenie o veku stavby

Pôdorysný náčrt RD (1.NP) s.č.364 na parc.č.1339/1, Zemné, M1:100

Situačný náčrt M 1:100

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA