

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 54 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626, 0949 272 847

Zadávateľ: Profesionálna dražobná spoločnosť, s.r.o., Masarykova 21, 040 01 Košice

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 09.03.2020, sp.zn. PDS-008/4-2020-JŠ

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 09/2020

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 196 na parcele číslo 464/50, pozemkov parcelné číslo 464/5 a 464/50, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Malý Lapáš, obec Malý Lapáš, okres Nitra, vedených na LV č. 1688.

Počet strán (z toho príloh): 27 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 21.03.2020

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 196 na parcele číslo 464/50, pozemkov parcelné číslo 464/5 a 464/50, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Malý Lapáš, obec Malý Lapáš, okres Nitra, vedených na LV č. 1688.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
12.03.2020.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
12.03.2020.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 09.03.2020, sp. zn PDS-008/4-2020-JŠ - príloha č. 1,
- Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia - príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 04.03.2020 a 12.03.2020,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 1688 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.03.2020 (aktualizácia dňa 17.03.2020), okres Nitra, obec Malý Lapáš, katastrálne územie Malý Lapáš - príloha č. 3,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 464/5 a 464/50 - vytvorená dňa 05.03.2020 cez katastrálny portál, okres Nitra, obec Malý Lapáš, katastrálne územie Malý Lapáš - príloha č. 4,
- Stavebné povolenie bolo vydané 10.05.2007 a právoplatné 9.6.2007 - údaje získané od obce Malý Lapáš e-mailom dňa 19.03.2020,
- Kolaudačné povolenie bolo vydané 17.12.2013 a právoplatné 17.12.2013- údaje získané od obce Malý Lapáš e-mailom dňa 19.03.2020,
- Časť výkresovej dokumentácie Rodinný dom z januára 2007, projektant stavby Ing. Miroslav Stanovčák,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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,
- 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,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, rodinný dom nie je dokončený, nie je ho možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 1688 - informatívnym výpisom vytvoreným cez katastrálny portál dňa 18.03.2020, okres Nitra, obec Malý Lapáš, katastrálne územie Malý Lapáš - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 04.03.2020 a 12.03.2020. Obhliadky dňa 12.03.2020 sa zúčastnil JUDr. Beňo, ako zástupca vlastníčky, sprístupnil dňa 12.03.2020 vnútorné priestory znalcovi a písomne potvrdil súhlas so skorším termínom obhliadky oproti písomne stanovenom termíne vo výzve doručenej od zadávateľa posudku vlastníčke ohodnocovaných nehnuteľností, t.j. z 01.04.202 na termín 12.03.2020.

d) technická dokumentácia:

Znalec získal časť výkresovej dokumentácie Rodinný dom z januára 2007, projektant stavby Ing. Miroslav Stanovčák, pri obhliadke bolo dispozičné riešenie stavby a rozmery pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovanej nehnuteľnosti a ostatné potrebné údaje konfrontované so skutočnosťou. Znalec získal e-mailom dňa 19.03.202 od obce Malý Lapáš nasledovné údaje - Stavebné povolenie bolo vydané 10.05.2007 a právoplatné 9.6.2007, Kolaudačné povolenie bolo vydané 17.12.2013 a právoplatné 17.12.2013, kanalizácia na danej ulici bola vyhotovená v roku 2014, na danej ulici je vybudovaný plynovod.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej

obhliadke od vlastníkov susedných nehnuteľností. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- orná pôda, parcelné číslo 464/5,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 464/50.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 196 na parcele číslo 464/50,

Ploty:

- nedokončené oplotenie,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- vodomerná šachta,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- spevnená plocha,
- vonkajšie schody.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 196 na p.č. 464/50

POPIS STAVBY

Rodinný dom súpisné číslo 196 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 464/50 v obci Malý Lapáš. V zmysle projektovej dokumentácie z roku 2007 bola stavba realizovaná prevažne v rokoch 2008-2010. Dom nebol riadne obývaný, konštrukčné prvky boli čiastočne poškodené, hlavne podlahové rozvody ústredného kúrenia, dom bol skolaudovaný do roku 2013. V súčasnosti je dom neobývatelný, stavebne čiastočne nedokončený, vykonávané sú v interiéri opravy poškodených zariadení, dom je zásobený obecnou pitnou vodou cez vodomernú šachtu, kanalizáciu bolo dodatočne možné napojiť na novovybudovanú uličnú vetvu, elektrická prípojka je podzemná, elektromer je umiestnený v spoločnej plastovej skrinke pri hranici oplotení.

Dispozične pozostáva zo štyroch samostatných izieb, obývačky s kuchynskou a jedáľenskou časťou, predsieni, chodby, kúpeľne s WC, samostatného WC a kotelne.

Dom je jednopodlažný, strecha nízka valbová, krov drevený väznicový bez možnosti využitia povalového priestoru na bývanie, krytina betónová škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, vonkajšie parapety obložené hliníkovým plechom, základy sú betónové s hydroizoláciou, steny murované z tehloblokov HELUZ, z vonkajšej strany zateplené 20 cm hrubým polystyrénom, vonkajšie omietky sú tenkovrstvové silikátové, vnútorné omietky sú vápenné hladké, stropy sú drevené s rovným podhlľadom zo sadrokartónu, sčasti s bodovými svietidlami, podlahy v izbách sú odstránené, uvažované sú nášľapné vrstvy z plávajúcej laminátovej podlahoviny, v predsieni, v miestnosti WC a v kúpeľni s WC je keramická dlažba, hlavný vstup do domu je vonkajšími betónovými schodmi, vstupné dvere sú plastové s čiastočným presklením a úzkym nadsvetlíkom, okná a balkónové dvere na terasu sú plastové, prevažne s interiérovými hliníkovými žalúziami, vnútorné dvere sú drevené dyhované s reliéfmi, v kuchyni je odstránená kuchynská linka a nenainštalované zariadenie predmety, v kúpeľni s WC je obmurovaná a keramickým obkladom obložená plastová vaňa a neukončený sprchovací kút s pákovými batériami, osadený je splachovací záchod

so zabudovanou podomietkovou nádržkou, steny sú po strop obložené keramickým obkladom, priestor kúpeľne s WC je priamo vetrateľný podstropným okienkom, v samostatnej miestnosti WC je kombizáchod s neskompletizovanou zabudovanou podomietkovou nádržkou a umývadielko s pákovou batériou, steny sú po strop obložené keramickým obkladom, kúrenie je ústredné teplovodné podlahové s rebrikovým radiátorom v kúpeľni s WC, v kotolni je inštalovaný kotol ústredného kúrenia na tuhé palivo, prepojený so zásobníkovou nádržkou na ohrev úžitkovej vody, doplnkové kúrenie je v obývačke kozubom s uzavretou vložkou, elektroinštalácia v dome je svetelná a motorická, neskompletizovaná elektrická rozvodná skrinka s automatickými ističmi je inštalovaná v kotolni, k domu je pristavená betónová plocha, po ukončení slúžiaca ako vonkajšia terasa, oplotenie pozemku od ulíc je nedokončeným plotom z betónových panelových dielcov uložených horizontálne do zabetónovaných železobetónových stĺpikov, nie sú osadené zamýšľané bránky a brána z kovových profilov.

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	2013	9,0*17,5+1,1*8,2	166,52	120/166,52=0,721

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	Dokon.	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.2.c nepodpivničené - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	360	100	360,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	100	1000,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800	100	800,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy,			

	balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	100	190,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	100	530,0
19	Okenné žalúzie			
	19.3 kovové	300	100	300,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	50	75,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8055		7625,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	100	90,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.25 bm)	289	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	90	67,5
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0

	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	33	19,8
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	100	20,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
42	Kozub			
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	100	200,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	95	228,0
-	Konštrukcie navyč			
	strešný solárny ohrev úžitkovej vody (1 ks)	205	100	205,0
	Spolu	2209		1300,3

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8055 + 2209 * 0,721)/30,1260$	$(7625 + 1300,3 * 0,721)/30,1260$	320,24	284,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2013	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$320,24 \text{ €/m}^2 * 166,52 \text{ m}^2 * 2,581 * 0,95$	130 753,58
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$284,22 \text{ €/m}^2 * 166,52 \text{ m}^2 * 2,581 * 0,95$	116 046,66
Technická hodnota	93,00% z 116 046,66	107 923,39

Dokončenosť stavby: $(116\,046,66\text{€} / 130\,753,58\text{€}) * 100\% = 88,75\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Nedokončené oplotenie

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	34,00m	170	5,64 €/m	100
	Spolu:			5,64 €/m	
3.	Výplň plotu:				
	z betónových prefabrik. dosiek do oceľ. alebo bet. stĺpikov	68,00m ²	545	18,09 €/m	100
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	0
5.	Plotové vráтка:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	2 ks	3890	129,12 €/ks	0

Dĺžka plotu: $4+14+16 = 34,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $34*2 = 68,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
 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 [%]
Nedokončené oplotenie	2013	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$(34,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 68,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,581 * 0,95$	4 730,40
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} * 100 / 100 + 68,00\text{m}^2 * 18,09 \text{ €/m}^2 * 100 / 100 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} * 0 / 100 + 2\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks} * 0 / 100) * 2,581 * 0,95$	3 486,38
Technická hodnota	$91,25 \% \text{ z } 3 486,38 \text{ €}$	3 181,32

Dokončenosť stavby: $(3 486,38 / 4 730,40) * 100\% = 73,70\%$

2.2.2 Vodovodná prípojka

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 navštávacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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	2013	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	1 220,78
Technická hodnota	$91,25 \% \text{ z } 1\,220,78 \text{ €}$	1 113,96

2.2.3 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,3 * 1,3 * 1,5 = 2,54 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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	2013	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,54 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,581 * 0,95$	1 583,58
Technická hodnota	91,25 % z 1 583,58 €	1 445,02

2.2.4 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 19 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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	2014	6	74	80	7,50	92,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 2,581 * 0,95$	1 322,14
Technická hodnota	92,50 % z 1 322,14 €	1 222,98

2.2.5 Elektrická prípojka

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.v) káblková prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 5 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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	2012	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 2,581 * 0,95$	213,69
Technická hodnota	90,00 % z 213,69 €	192,32

2.2.6 Spevnená plocha

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.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,2 * 5,8 = 24,36 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
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 [%]
Spevnená plocha	2013	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,36 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,581 * 0,95$	852,34
Technická hodnota	91,25 % z 852,34 €	777,76

2.2.7 Vonkajšie schody

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
Počet merných jednotiek: $4,4+2*1,9+3,9+2*1,6+3,2+2*1,3+2,6*1,0 = 23,7$ bm
stupňa
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,581$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2013	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,7 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,581 * 0,95$	414,91
Technická hodnota	$91,25 \% \text{ z } 414,91 \text{ €}$	378,61

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 196 na p.č. 464/50	116 046,66	107 923,39
Nedokončené oplotenie	3 486,38	3 181,32
Vodovodná prípojka	1 220,78	1 113,96
Vodomerná šachta	1 583,58	1 445,02
Kanalizačná prípojka	1 322,14	1 222,98
Elektrická prípojka	213,69	192,32
Spevnená plocha	852,34	777,76
Vonkajšie schody	414,91	378,61
Celkom:	125 140,48	116 235,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Malý Lapáš v rovnomennom katastrálnom území. Obec Malý Lapáš je vzdialená komunikáciami cca 11 km východne od centra krajského mesta Nitra. V obci je v prevádzke materská škola so školskou jedálňou, predajňa zmiešaného tovaru (v súčasnosti zatvorená) a pohostinstvo spojené s malým kultúrnym domom, v športovom areáli sa nachádza multifunkčná klubovňa, oddychová terasa s kozubom, futbalové ihrisko a univerzálne ihrisko s umelým povrchom a osvetlením, v obci aktívne pracujú spoločenské organizácie MSSČK a DHZ, spolu s obcou Veľký Lapáš je to FO dospelých, dorastu a benjamínkov, v obci je rímsko-katolícky kostol a dom smútku, v obci je verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu. Lokalita s ohodnocovaným rodinným domom sa nachádza v severovýchodnej okrajovej časti obce, v okolí sú prevažne novopostavené rodinné domy. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, kanalizácie, plyn a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je bude využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1688 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

Začatie výkonu záložného práva veriteľa ČSOB Leasing, a.s., Žižkova 11, Bratislava, IČO: 35 704 713 formou dražby - nehnúť. registra C KN parc.č. 464/5, 464/50 a rodinný dom s.č. 196 na parc.č. 464/50, podľa P 1107/19 - 18/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1688 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech ČSOB Leasing, a.s., Žižkova 11, 815 10 Bratislava (IČO: 35 704 713) podľa V 10340/19 zo dňa 22.11.2019 na nehn. parc. reg. C KN č. 464/5, 464/50, rodinný dom s.č. 196 na parc. reg. C KN č. 464/50. - 517/19.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 1688 z Katasterportálu je v časti Iné uvedené:

Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je nižší. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 10 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,550	8	4,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,650	10	16,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,303	7	2,12
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,303	10	3,03
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,055	8	0,44
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				

	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			180	127,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 127,75 / 180$	0,71
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 116\ 235,36 \text{ €} * 0,710$	82 527,11 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

POPIS

Pozemok parcelné číslo 464/5 je zaradený v katastri nehnuteľností ako orná pôda. Pozemok parcelné číslo 464/50 je zaradený v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemky sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce Malý Lapáš v rovnomennom katastrálnom území. Obec Malý Lapáš má podľa údaju získaného z obecného úradu Malý Lapáš cca 1.096 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrický rozvod. Ohodnocované pozemky sú takmer rovinné.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 50,0 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times KPD \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
464/5	orná pôda	426	426,00	1/1	426,00
464/50	zastavané plochy a nádvorcia	200	200,00	1/1	200,00
Spolu výmera					626,00

Obec:

Malý Lapáš

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 50,00% z 66,39 €/m² = 33,20 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,10 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,7375
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 1,7375$	57,69 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 626,00 \text{ m}^2 * 57,69 \text{ €/m}^2$	36 113,94 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 464/5	$426,00 \text{ m}^2 * 57,69 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	24 575,94
parcels č. 464/50	$200,00 \text{ m}^2 * 57,69 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	11 538,00
Spolu		36 113,94

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
RD s.č. 196 na p.č. 464/50	76 625,61
Nedokončené oplatenie	2 258,74
Vodovodná prípojka	790,91
Vodomerná šachta	1 025,96
Kanalizačná prípojka	868,32
Elektrická prípojka	136,55
Spevnená plocha	552,21
Vonkajšie schody	268,81
Spolu stavby	82 527,11
Pozemky	
pozemok - parc. č. 464/5 (426 m ²)	24 575,94
pozemok - parc. č. 464/5 (200 m ²)	11 538,00
Spolu pozemky (626,00 m²)	36 113,94
Všeobecná hodnota celkom	118 641,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	119 000,00

Slovom: Jedenstodevät'násťtisíc Eur

V Nových Zámkoch, dňa 21.03.2020

Ing. Miroslav Tokár

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 09.03.2020, sp. zn PDS-008/4-2020-JŠ – 1 strana,
 - Výzva na umožnenie obhliadky nehnuteľností za účelom vypracovania znaleckého ocenenia – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 1688 - informatívny výpis vytvorený cez katastrálny portál dňa 18.03.2020 (aktualizácia dňa 17.03.2020), okres Nitra, obec Malý Lapáš, katastrálne územie Malý Lapáš – 1 strana,
 - Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 464/5 a 464/50 - vytvorená dňa 05.03.2020 cez katastrálny portál, okres Nitra, obec Malý Lapáš, katastrálne územie Malý Lapáš – 1 strana,
 - Grafická schéma pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 1 strana.
- Spolu: 7 strán

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 09/2020.

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