

Znalec: Ing. Štefan Miškovič, Šaľa ul. Tulipánová č. s. 1995/1
evidenčné číslo 912364

Zadávateľ: WEMOVE INVESTMEN a. s.
Žilina, Tvrdého č 793/21
v zastúpení Advokátska kancelária Patajová Pataj, s. r. o.
Banská Bystrica, J. Chalúpku 8

Číslo spisu (objednávky): objednaný písomne čz 2992015-2 zo dňa 10. 07. 2015

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 107/2015

Vo veci :

zistenia všeobecnej hodnoty rodinného domu č. s. 190 s príslušenstvom, ostatnými objektmi a parcely číslo 407, 408/1 v obci Kolíňany pre účel Dobrovoľnej dražby

Počet strán : 40 (z toho 16 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu rodinného domu č. s. 190 vrátane príslušenstva a ostatných objektov s pozemkom - parcely číslo 407 a 408/1 v katastrálnom území Kolíňany, okres N i t r a, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov so závadami.

2. Dátum vyžiadania posudku : 10. 07. 2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebne technického stavu) : 24. 08. 2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 19. 10. 2015

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 332 zo dňa 16. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - originál.

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 256 zo dňa 24. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - originál.

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 822 na parcelu číslo 426 zo dňa 24. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - originál.

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list k. ú. Kolíňany vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 16. 08. 2015 - originál.

Podklady od zadávateľa - odborný posudok P - 21764 - 09 - kópia.

Výkaz číslo 1 - kópia.

5.2 Získané znalcom :

Čestné prehlásenie spoluvlastníčky o údajoch dania do užívania hlavnej stavby, ako i príslúchajúcich objektov - ústne podanie.

Zameranie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti - originál.

Foto dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - originál.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky číslo 626/2007 Z.z., vyhlášky číslo 605/2008 Z. z. a vyhlášky číslo 47/2009 Z.z.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

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

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 33 ktorou sa mení 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 vyhlášky číslo 500/2005 Z.z a vyhlášky 534/2008 Z. z.

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

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky číslo 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva 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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa :

Zadávateľ znaleckého posudku v prípade, že majiteľ nehnuteľnosti odmietne sprístupniť nehnuteľnosť napriek písomnej výzve, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia § 12 odstavec 3 Zákona číslo 527/2002 Z. z. v znení noviel, na základe dostupných údajov ktoré má dražobník k dispozícii.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy :

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR číslo 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášky číslo 626/2007 Z.z., vyhlášky číslo 605/2008 Z. z. a vyhlášky číslo 47/2009 Z.z.

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ murovaného rodinného domu je vytvorený po podlažiach v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrtrok 2015.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva číslo 332 k. ú. Kolíňany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela číslo 407 zastavaná plocha o výmere 129 m²

Stavby

Rodinný dom č. s. 190 na parcele číslo 407

B. Vlastníci:

1. G U R V A I Rudolf (09. 01. 1962)

a Marta rod. Machová (12. 07. 1969)

1/1

C. Ťarchy:

Všeobecná úverová banka, a. s. Bratislava - Zmluva o zriadení záložného práva podľa V 3262/09, zo dňa 17. 07. 2009.

Exekučný príkaz EX 3617/11 na zriadenie záložného práva podľa Z 2290/12 - 48/2012.

Exekučný príkaz EX 5823/13 - 26 na zriadenie záložného práva podľa Z 2898/14 - 69/2014.

Exekučný príkaz EX 174/14 - 15 na zriadenie záložného práva podľa Z 2899/14 - 70/2014.

Exekučný príkaz EX 2183/14 - 12 na zriadenie záložného práva podľa Z 4332/14 - 134/2014.

Iné údaje:

Bez zápisu.

podľa listu vlastníctva číslo 256 k. ú. Kolíňany

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parcela číslo 408/1 zastavaná plocha o výmere 331 m²

B. Vlastníci:

1. G U R V A I Rudolf (09. 01. 1962)

a Marta rod. Machová (12. 07. 1969)

1/2

2. M A C H O Rudolf (22. 06. 1947)

a Mária rod. Kuruczová (07. 06. 1949)

1/2

C. Ťarchy:

Všeobecná úverová banka, a. s. Bratislava - Zmluva o zriadení záložného práva podľa V 3262/09, zo dňa 17. 07. 2009.

Exekučný príkaz EX 2183/14 - 12 na zriadenie záložného práva podľa Z 4332/14 - 134/2012.

Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24. 08. 2015 za účasti p. Gurvaiovej Marty. - spoluvlastníčky.
Zameranie vykonané dňa 24. 08. 2015.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Projektová dokumentácia nebola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom nakoľko nebola predložená. Skutkový stav je však zachytený v dispozičnom nákrese prílohe znaleckého posudku na základe skutočne zameraných rozmerov domu.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom :

Právna dokumentácie nie je v súlade so skutkovým stavom, nie je zakreslený rodinný dom v prírode podľa katastrálnej mapy, je však zapísaný v katastri podľa pôvodného zamerania. Doklady o veku stavby sa priamo nezachovali, podľa prehlásenia spoluvlastníčky a doloženého dokladu je užívanie hodnoteného domu od roku 1984.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia a stavieb ktoré sa nezapisujú do katastra :

Rodinný dom č. s. 190 na p. č. 407 (podľa doloženého snímku z KM zodpovedá skutkový stav v prírode)

Vonkajšie úpravy (vodovodná prípojka z verejného rozvodu, kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie, spevnené betónové plochy vo dvore, plynová prípojka do domu, vonkajšie vstupné schodisko do domu)

Pozemok - parcely číslo 407 a 408/1 podľa doloženého LV číslo 332 a 256

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

Neboli žiadne.

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 190

POPIS STAVBY

Je jednopodlažný nepodpivničený objekt s lochou strechou, postavený v rovinnom teréne súvislej radovej zástavby predného domu v jeho zadnej časti čelnou stenou vo vzdialenosti priemerne cca 4,20 m popri vedľajšej miestnej komunikácii v obci Kolíňany. Podľa výsledku miestneho šetrenia, ako i predložených dokladov je možné konštatovať že je to obytná budova, ktorá je určená predovšetkým na rodinné bývanie podľa doloženého dokladu listu vlastníctva, so samostatným vchodom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac tri byty a dve nadzemné podlažia a podkrovie a ohodnocuje sa ako rodinný dom. Funkčne i užívateľsky je členený na jednu bytovú jednotku umiestnenú na prvom nadzemnom podlaží. Prízemie je osadené od úrovni zvažujúceho sa okolitého terénu v priemernej výške cca 0,50 m. Pôvodný rodinný dom bol postavený na základe uvedeného údaju v doloženom doklade v roku 1984 a daný do užívania v roku 1984.

Dispozičné riešenie je zrejmé z priloženého nákresu. Postupom času nebol dom predošlými ani terajšími vlastníkmi podstatne modernizovaný so stavom zhodným i ku dňu miestneho šetrenia, pričom jeho technický popis je nasledovný. Po ukončení domu bola zriadená pôvodná kúpeľňa a kuchyňa, zhotovené rozvody plynu so zriadením vykurovania. Hlavný vstup do domu je z bočnej strany zo vstupného zatvoreného zádveria, ďalší nie je zriadený. Posledné roky nebol dom trvale užívaný, ani vykonávaná bežná údržba, čo sa prejavilo celkove na jeho technickom stave. Dom v zistenom stave je užívateľný na bývanie s nižším štandardom jej vyhotovenia. Celkové dispozičné riešenie ako i konštrukčné zhotovenie zodpovedá výstavbe jednoduchých jednoizbových rodinných domov a tomu zodpovedajúcemu štýlu bývania v rokoch 1980-90.

Technický popis konštrukčných prvkov dlhodobej životnosti :

- z á k l a d y zhotovené z prostého betónu vrátane betónovej podmurovky a izolácie proti zemnej vlhkosti do úrovni upraveného terénu do výšky 0,50 m podlahy prízemia
- m u r i v o domu je murované prevažne z pálených tehál a pórobetónových tvárnic v skladobnej hrúbke priemerne do 30 cm, dostavba vstupnej verandy v hrúbke do 20 cm, bez viditeľného statického poškodenia prasklinami
- s t r o p y prevažne všetky rovné keramické s rovným omietnutým podhľadom staticky nepoškodené
- s c h o d y neinštalované
- k r o v neinštalovaný len plochá jednoplášťová strecha do spádu

Celkový stavebne technický stav popísaných prvkov dlhodobej životnosti je mierne znehodnotený oproti zistenému veku i vzhľadom k vyššie uvedeným skutočnostiam, ako i zanedbanej údržbe. Celkovú životnosť stavby je preto vhodné použiť v súlade s prílohou číslo 9 strana číslo 111 položka 3a odhadom na 80 rokov. Opotrebenie je potom vyčíslené lineárnou metódou vzhľadom k dosiahnutému veku.

Technický popis prvkov krátkodobej životnosti :

- k r y t i n a živičná zvarovaná na spádovom potery
- k l a m p i a r s k e k o n š t r u k c i e osadené žľaby a zvody a oplechovanie prienikov strechy, oplechovanie parapetov z hliníkového eloxovaného plechu
- v o n k a j š i e o m i e t k y brizolitové zo všetkých strán domu
- o b k l a d y nerealizované len ako cementový sokel do výšky prízemia 0,60 m podľa doloženej foto dokumentácie
- v n ú t o r n é o b k l a d y nie sú realizované
- d v e r e prevažne pôvodné drevené plná hladké do oceľových zárubní vo všetkých miestnostiach, vchodové plastové s izolačným zasklením podľa vyznačenia
- o k n á pôvodné plastové s izolačným zasklením
- p o d l a h y o b y t n ý c h m i e s t n o s t í v izbe sú pôvodné laminátové podlahy
- p o d l a h y o s t a t n ý c h m i e s t n o s t í v kúpeľni s WC, na vstupnom zádverí a v kuchyni je povlaková podlaha
- v y k u r o v a n i e lokálne s lokálnymi plynovými vykurovacími telesami v počte jeden kus
- e l e k t r o i n š t a l á c i a svetelná na ističe pod povrchom omietok
- r o z v o d v o d y inštalovaný rozvod studenej a teplej vody s centrálnym ohrevom do kúpeľni a kuchyni z plastového potrubia
- i n š t a l á c i a p l y n u inštalovaný rozvod zemného plynu

Celkový stavebne technický stav prvkov krátkodobej životnosti je zhoršený oproti zistenému veku, nakoľko sa jedná prevažne výrazne zanedbanú údržbu. Opotrebenie je potom vyčíslené lineárnou metódou vzhľadom k dosiahnutému veku pri zohľadnení zníženej celkovej životnosti domu.

POPIS PODLAŽÍ**1. Nadzemné podlažie**

Podlažie tvorí jednu bytovú jednotku, je členené podľa doloženého dispozičného náčrtu na vstupné zatvorené zádverie s priamym prístupom do kuchyne, z kuchyne do obytnej miestnosti, kúpeľne s WC. Kuchyňa vybavená sporákom na plynové palivo s plynovou rúrou bez digestora a obkladu. Splachovacie WC je včlenené z kúpeľne podľa vyznačenia, kúpeľňa je vybavená keramickým umývadlom, sprchovým kútom bez obkladu kúpeľne s pákovými výtokovými batériami. Vykurovanie podlažia je riešené lokálne pre bytovú jednotku s lokálnym plynovým vykurovacím telesom v celkovom počte jeden kus. Príprava TUV je elektrickým ohrievačom umiestneným v kúpeľni. Hlavný vstup je zo vstupného zatvoreného zádveria priamo z bočnej časti dvora. Vybavenie podlažia je s primeraným až nižším štandardom a taktiež s primeranými povrchovými úpravami a použitými materiálmi v dobe výstavby v roku 1984. Pod omietkou sú zriadené len rozvody svetelnej elektroinštalácie, televízne rozvody. Okná sú plastové s izolačným zasklením, dvere prevažne drevené plné hladké do oceľových zárubní, vchodové sú plastové s izolačným zasklením.

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	1984	6,79*6,97	47,33	120/47,33=2,535

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	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.2.e murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke do 30 cm	520
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160

6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.1 jednoplášťové bez tepelnej izolácie	145
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14.	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	45
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.4 liate terazzo, lepené povlakové podlahy	95
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5320

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	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (1 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
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 (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	590

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	$(5320 + 590 * 2,535) / 30,1260$	226,24

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1984	31	49	80	38,75	61,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$226,24 \text{ €/m}^2 * 47,33 \text{ m}^2 * 2,281 * 0,95$	23 203,57
Technická hodnota	61,25% z 23 203,57	14 212,19

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vonkajšia úprava: vodovodná prípojka z verejného rozvodu

Je vedená z verejného rozvodu k spoločnej vodomernej šachte vo dvore a odtiaľ cez dvor do rodinného domu podľa zakreslenie v doloženej situácii zriadená v roku 1984.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie

Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1800/30,1260 = 59,75 €/bm
Počet merných jednotiek: 40,30 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 z verejného rozvodu	1984	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,3 \text{ bm} * 59,75 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	5 217,85
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 5 217,85 \text{ €}$	1 982,78

2.2.2 Vonkajšia úprava: kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie

Je vedená z domu po napojenie do verejnej gravitačnej kanalizácie podľa zakreslenia v doloženej situácii zriadená ako pôvodná v roku 1984.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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 €/bm
Počet merných jednotiek: 38,50 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 do verejnej kanalizácie	1984	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$38,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	1 467,49
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 1 467,49 \text{ €}$	557,65

2.2.3 Vonkajšia úprava: plynová prípojka do domu

Je vedená z verejného rozvodu do plynomeru umiestneného v pred záhradke predného domu podľa zakreslenia a odtiaľ k hodnotenému domu zriadená v roku 1984.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 42,40 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 do domu	1984	31	14	45	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$42,4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,281 * 0,95$	1 296,41
Technická hodnota	$31,11 \% \text{ z } 1\,296,41 \text{ €}$	403,31

2.2.4 Vonkajšia úprava: spevnené betónové plochy okolo domu

Sú zriadené ako betónové monolitické plochy okolo domu zriadené od roku 1984.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $70,40 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
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 betónové plochy okolo domu	1984	31	14	45	68,89	31,11

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,281 * 0,95$	1 316,53
Technická hodnota	$31,11 \% \text{ z } 1\,316,53 \text{ €}$	409,57

2.2.5 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta na vodomer

Je situovaná podľa vyznačenia v doloženej situácii v prednej časti dvora podľa vyznačenia zriadená ako betónová s oceľovým poklopom spoločná s predným domom podľa udania v roku 1984.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,30 \cdot 1,40 \cdot 1,50 = 2,73 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,281$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Spoluvlastnícky podiel: 1 / 2

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 vodomer	1984	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,73 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,281 \cdot 0,95$	1 541,47
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 1 541,47 \text{ €}$	585,76

2.2.6 Vonkajšia úprava: betónové schodisko do domu

Je situované podľa doloženého dispozičného nákresu na vstupe do domu z príľahlého dvora podľa udania v roku 1984.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $2 \cdot 3,00 = 6 \text{ bm stupňa}$

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 [%]
betónové schodisko do domu	1984	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	6 bm stupňa * 7,14 €/bm stupňa * 2,281 * 0,95	92,83
Technická hodnota	38,00 % z 92,83 €	35,28

2.2.7 Vonkajšia úprava: murovaný múrik okolo spevnenej plochy

Sú umiestnené po stranách betónovej plochy podľa vyznačenia, zriadené ako tehlové ďalšej povrchovej úpravy v roku 1984.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.6. Tehlové
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1450/30,1260 = 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $(7,75+6,49+1,20)*0,30*1,95 = 9,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 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 [%]
murovaný múrik okolo spevnenej plochy	1984	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9,03 m ³ OP * 48,13 €/m ³ OP * 2,281 *	941,79
Technická hodnota	38,00 % z 941,79 €	357,88

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 190	23 203,57	14 212,19
Vonkajšie úpravy		
vodovodná prípojka z verejného rozvodu	5 217,85	1 982,78
kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie	1 467,49	557,65
plynová prípojka do domu	1 296,41	403,31
spevnené betónové plochy okolo domu	1 316,53	409,57
vodomerná šachta na vodomerník	1 541,47	585,76
betónové schodisko do domu	92,83	35,28
murovaný múrik okolo spevnenej plochy	941,79	357,88
Celkom za Vonkajšie úpravy	11 874,37	4 332,23
Celkom:	35 077,94	18 544,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti :**

Nehuteľnosť sa nachádza v obytnej zóne intravilánu obce Kolíňany, ktorá je situovaná 13 km severovýchodne od Nitry pri zlatomoraveckej ceste pod vrchom Žibrica. Umiestnená je popri vedľajšej obecnej ceste v plne okrajovej polohe centra obce. Ku hlavnej stavbe príľahlej k ohodnocovanému pozemku neprináležia vlastné parkovacie plochy len zelený odstavný pás, hlavný prístup je zo štátnej priľahovej cesty smer Nitra - Zlaté Moravce. Polohu nehnuteľnosti vzhľadom k centru obce, komunikačných a dopravných väzieb hodnotím ako plne okrajovú k centru. V bezprostrednej blízkosti sa nenachádzajú prevádzkové budovy, prevažne len kontaktná radová zástavba rodinných domov, obchodná a administratívna vybavenosť je v centre obce, do centra a k autobusovej zastávke je peši 5 - 8 minút, železničná stanica je len v krajskom meste Nitra s dostupnosťou do 15 minút autom. Z hľadiska možnosti pracovných príležitostí je orientovaná zamestnanosť ku krajskému mestu Nitra a mestám Zlaté Moravce, Vrábľa.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Ide o rodinný dom účelovo určený k bývaniu na spoločnom dvore s rodinným domom iného vlastníka, v čase miestnej obhliadky podľa doloženej foto dokumentácie.

Nehnutelnosť nie je možné podľa zámerov obce ako i samotných aktivít v bezprostrednej blízkosti využívať na iné obchodné, príp. výrobné účely, nakoľko sa nachádza v lokalite s daným účelovým využitím, čo je plne v súlade s programom hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce. Vzhľadom k bezprostrednému prepojeniu na prednú nehnuteľnosť vo dvore je možné ho využívať len na obytné účely s možnosťou ďalšieho rozšírenia. Prístup k spoločnému dvoru je bez obmedzenia z verejného priestranstva a existujúcich možných vecných bremien vo vlastníctve iných vlastníkov podľa doloženého výpisu z LV. V danej lokalite nie je obvyklé využívať nehnuteľnosti k prenájmu na prechodné užívanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľnosti inou formou ako je dané užívanie, čo nie je v rozpore ani s územne plánovacími zámermi obce. Podľa doloženého dokladu listu vlastníctva na nehnuteľnosti už viaznu ťarchy záložného a exekučného práva podľa doloženého LV. Cez ohodnocované parcely podľa vyjadrenia objednávateľa nie sú vedené žiadne inžinierske siete vo vlastníctve iných vlastníkov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Nehnutelnosť sa nachádza v rámci intravilánu okrajovej časti centra obce Kolíňany s primeraným až výrazne zníženým záujmom o kúpu porovnateľných nehnuteľností. V kontaktnom území je situovaný prevažne obytný súbor rodinných domov, avšak nehnuteľnosť je situovaná na spoločnom dvore s predným rodinným domom. Na základe týchto skutočností i so zohľadnením zisteného celkového technického stavu nehnuteľnosti sa priemerný koeficient predajnosti v hornej hranici 0,30 upravil o primerane možné navýšenie teda v hodnote 0,35, nakoľko takto vystihuje danosti dnešného trhu, pričom sa jedná o jednoduchý rodinný dom v zistenom stave síce použiteľný na obytné účely, avšak len s nižším štandardným vybavením a primeraným zhotovením. Je situovaný popri vedľajšej miestnej tichej ulici, pomerne dobre prístupný k autobusovej zastávke, s vyhovujúcou technickou vybavenosťou, vrátane napojenia na verejnú kanalizáciu, primerane vhodnou orientáciou k svetovým stranám ako aj možnosťou ďalšieho rozšírenia do zadnej časti parcely číslo 407.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,035	13	0,46
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	obmedzené pracovné možnosti v dosahu dopravy nad 30 minút, nezamestnanosť do 20 %	IV.	0,193	9	1,74
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,193	5	0,97
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	0,700	6	4,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,193	7	1,35
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.	0,193	10	1,93
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,350	20	7,00
	Spolu			180	61,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 61,5 / 180$	0,342
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 18\ 544,42 \text{ €}$ $* 0,342$	6 342,19 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: parcely vedené ako zastavaná plocha POPIS

Parcely sú vedené ako zastavaná plocha v skutočnosti je jedna zastavaná stavbou nového rodinného domu č. s. 190, príslušenstva a ostatných objektov v okrajovej časti centra obce Koliňany s počtom obyvateľov do 5000. Ich poloha je výrazne ovplyvňovaná krajským mestom Nitra, avšak vzhľadom k ďalej uvedeným skutočnostiam sa ako východisková hodnota použila podľa počtu obyvateľov obce t. j. 3,32 €/m². Táto hodnota je na trhu v danom mieste a čase s obdobnými pozemkami skutočne dosahovaná ako vyššia, čoho dôkazom je i zvýšená zástavba v nových rodinných domov v prielukách sanáciou starých domov v rámci intravilánu obce.

Všeobecná situácia : jedná sa o pozemky v okrajovej prevažne obytnej časti obce s príľahlou zástavbou rodinných domov s počtom obyvateľov do 5000

Intenzita využitia : jedna parcela je zastavaná rodinným domom s nižším než štandardným vybavením a príľahlým spoločným dvorom s predným rodinným domom a úplným technickým zabezpečením

Dopravné spojenie s obcou : spojenie s centrom obce je peši cca 5 - 8 minút a vlastným autom do 5 minút, v dosahu do 10 minút je autobusová zastávka

Obchodná alebo priemyselná poloha : ide o obytnú zónu obce so vzdialenejšou zástavbou prevádzkových a obchodných objektov centra obce

Vybavenie pozemku : parcely sú vedené ako zastavaná plocha v mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod vody, plynu, gravitačnej kanalizácie, okrem káblovej televízie

Povyšujúce faktory : v mieste nehnuteľnosti je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností vzhľadom k situovaniu v rámci daného regiónu, avšak na konkrétnej nehnuteľnosti je riziko umiestnenia v rámci príslušného spoločného dvora, napriek tomu že sa nachádza v okrajovej tichej obytnej zástavby časti centra, výbornému napojeniu na autobus medzimestskej hromadnej dopravy ako aj bezprostrednému neobmedzenému prístupu priamo z verejnej komunikácie, nakoľko takéto účelové využitie má podstatný vplyv na zistenú hodnotu. Vychádzajúc z celkovej dispozície umiestnenia parciel, výbornej orientácie domu a príslušného dvora sa použil koeficient "kz" v primerane zmenenej hodnote 1,50 nakoľko dosiahnutá hodnota je zohľadnená vo vyššie uvedených skutočnostiach a je plne v súlade s podmienkami trhu v danej lokalite a v danom čase

Redukujúce faktory : boli zistené negatívne vplyvy zo skutočnosti umiestnenia domu na spoločnom dvore v podielovom spoluvlastníctve, preto bol odhadom použitý koeficient "kr" v hodnote 0,80.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
407	zastavané plochy a nádvoria	129	129,00	1/1	129,00
408/1	zastavané plochy a nádvoria	331	331,00	1/2	165,50
Spolu výmera			460,00		294,50

Obec:

Kolíňany

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 obyvateľov, okrajové priemyslové a poľnohospodárske časti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_V koeficient intenzity využitia	2. rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3 - 4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,50

k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 0,95 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,50 * 0,80$	1,6416
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,6416$	5,45 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 460,00 \text{ m}^2 * 5,45 \text{ €/m}^2$	2 507,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parcela č. 407	703,05	1/1	703,05
parcela č. 408/1	1 803,95	1/2	901,98
Spolu	2 507,00		1 605,03

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Nehnutelnosť : rodinný dom vrátane pozemku s príslušenstvom a ostatnými objektmi

Názov : rodinný dom číslo 190

Adresa : K o l í ň a n y

Vlastník : G u r v a i Rudolf a Marta rod. Machová

Užívateľ : G u r v a i Rudolf a Marta rod. Machová

Výpis z KN : LV číslo 332 a 256

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 190	803 6 KS 1110	135,00	47,33	1

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
parcely vedené ako zastavaná plocha	407	129,00
parcely vedené ako zastavaná plocha	408/1	165,50

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 6 242,03 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 605,03 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
jednopodlažný nepodpivničený s krovom č. s. 190	4 860,57	1/1	4 860,57
Vonkajšie úpravy			
vodovodná prípojka z verejného rozvodu	678,11	1/1	678,11
kanalizačná prípojka do verejnej kanalizácie	190,72	1/1	190,72
plynová prípojka do domu	137,93	1/1	137,93
spevnené betónové plochy okolo domu	140,07	1/1	140,07
vodomerná šachta na vodomer	200,33	1/2	100,16
betónové schodisko do domu	12,07	1/1	12,07
murovaný múrik okolo spevnenej plochy	122,39	1/1	122,39
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 481,62		1 381,46
Spolu stavby			6 242,03
Pozemky			
parcely vedené ako zastavaná plocha - parc. č. 407 (129 m ²)	703,05	1/1	703,05
parcely vedené ako zastavaná plocha - parc. č. 408/1 (165,5 m ²)	1 803,95	1/2	901,98
Spolu pozemky (294,50 m²)			1 605,03
Spolu VŠH			7 847,06
Zaokrúhlená VŠH spolu			7 800,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **7 800,00 €**

Slovom: **Sedemtisícosemsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti neboli zistené, v časti ťárch sú už vedené zápisy týkajúce sa záložného a exekučného práva podľa doloženého LV. Nie sú uvedené prípadné ďalšie riziká možných súdnych sporov, alebo ťárch, ktoré nie sú uvedené v doložených dokladoch LV, nakoľko tieto počas spracovania posudku neboli znalcovi poskytnuté.

V Š a l i dňa 19.10.2015

Ing. Štefan Miškovič

IV. PRÍLOHY

Celková situácia umiestnenia nehnuteľnosti na príslušnom pozemku - 1*.

Skreslenie skutkového stavu ohodnocovanej nehnuteľnosti - 1*.

Celková situácia umiestnenia ohodnocovanej nehnuteľnosti v danom regióne - 1*.

Celková situácia umiestnenia ohodnocovanej nehnuteľnosti v obci Kolíňany - 1*.

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list k. ú. Kolíňany vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 16. 08. 2015 - 1*.

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 332 zo dňa 16. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - 2*.

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 256 zo dňa 24. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - 2*.

Výpis z katastra nehnuteľností list vlastníctva číslo 822 na parcelu číslo 426 zo dňa 24. 08. 2015 vytvorený cez katastrálny portál - 2*.

Podklady od zadávateľa - odborný posudok P - 21764 - 09 - 1*.

Výkaz číslo 1 - 1*.

Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku ohodnocovanej nehnuteľnosti značky 2992015-2 zo dňa 10. 7. 2015 - 1*.

Foto dokumentácia ohodnocovanej nehnuteľnosti - 2*.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor - 37 00 00 Stavebníctvo a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností evidenčné číslo znalca 912364.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 107/2015 znaleckého denníka číslo 19.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 107/2015.

Ing. M i š k o v i č Štefan