

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 20.1.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

33/2022

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 198 na parc.č. 78 vrátane príslušenstva, pozemku parc. č. 78 a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc. č. 80, 81, 82 v k.ú. Smolenická Nová Ves, obec Smolenice, okres Trnava, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 33 (13)
Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 198 na parc.č. 78 vrátane príslušenstva, pozemku parc. č. 78 a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc. č. 80, 81, 82 v k.ú. Smolenická Nová Ves, obec Smolenice, okres Trnava, Trnavský kraj.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

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

14.2.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.2.2022 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 20.1.2022

ZP 107/2019 Ing. Andrej Horváth

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 14.2.2022

Výpis z listu vlastníctva č. 488 pre k.ú. Smolenická Nová Ves zo dňa 7.3.2022

Výpis z listu vlastníctva č. 1757 pre k.ú. Smolenická Nová Ves zo dňa 7.3.2022

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 7.3.2022

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

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

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

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 platnom znení.

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 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Východisková hodnota stavieb (VH) - Východisková hodnota 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) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutelnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok.

V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_k - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_v . Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných v čase obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávací metóda (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zistené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. 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.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 488 a 1757 v k.ú. Smolenická Nová Ves. Listy vlastníctva č. 488 a 1757 tvoria prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 488

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.
78	109	zastavaná plocha a nádvorie	15	1

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
198	78	10	rodinný dom	1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Horváth Andrej r. Horváth a Lucia Horváthová r. Kurincová, Obrancov mieru 198/69, Smolenice - Smolenická Nová Ves, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Poznámka P 545/2021 - Na parcelu registra C č. 78 a rodinný dom súp.č.198 na parcele č. 78: 258EX

393/21 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.06.2021 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, Piešťany, SR; Exekútorický úrad Dunajská Streda, Jilemnického 5498/37, 929 01 Dunajská Streda, Súdny exekútor Mgr. Zuzana Ritter - 80/21

Poznámka P 17/2022 - Na parcelu registra C č. 78 a rodinný dom súp.č.198 na parcele č. 78: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V 7906/2019) zo dňa 10.01.2022 predajom nehnuteľnosti na dražbe;

Navrhovateľ: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, SR - 4/22

Titul nadobudnutia Kúpna zml. V 4954/12 právop. dňa 6.11.2012 - 68/12

C. Ďarchy:

1 1/ ZÁLOŽNÉ PRÁVO - na parcelu registra C č. 78 a rodinný dom súp.č.198 na parcele č. 78 v prospech:

EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, V-7906/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 19/3011/167715UBR-ZZ1, vklad povolený dňa 16.12.2019 + Z 7560/2021 - Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 23.9.2021 - 566/19, 148/21

1 2/ Z 3942/2021 - Na parcelu registra C č. 78 a rodinný dom súp.č.198 na parcele č. 78: 258EX 393/21 -

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 21.06.2021 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, Piešťany, SR; Exekútorický úrad Dunajská Streda, Jilemnického 5498/37, 929 01 Dunajská Streda, Súdny exekútor Mgr. Zuzana Ritter - 81/21

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu

Výpis z listu vlastníctva č. 1757

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.
80	334	zastavaná plocha a nádvorie	18	1
81	482	záhrada	4	1
82	569	záhrada	4	1

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

B. Vlastníci:

2 Horváth Andrej r. Horváth a Lucia Horváthová r. Kurincová, Obrancov mieru 198/69, Smolenice - Smolenická Nová Ves, SR

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Poznámka P 545/2021 - Na parcely registra C č. 80, 81, 82: 258EX 393/21 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva zo dňa 21.06.2021 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, Piešťany, SR; Exekútorický úrad Dunajská Streda, Jilemnického 5498/37, 929 01 Dunajská Streda, Súdny exekútor Mgr. Zuzana Ritter - 80/21

Poznámka P 17/2022 - Na parcely registra C č. 80, 81, 82: Oznamenie o začatí výkonu záložného práva (V 7906/2019) zo dňa 10.01.2022 predajom nehnuteľnosti na dražbe; Navrhovateľ: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35724803, Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, SR - 4/22

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 4954/12 právoplatná dňa 6.11.2012 - 68/12

C. Ťarchy:

1 1/ ZÁLOŽNÉ PRÁVO - na parcelu registra C č. 78 a rodinný dom súp.č.198 na parcele č. 78 v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35724803, V-7906/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 19/3011/167715UBR-ZZ1, vklad povolený dňa 16.12.2019 + Z 7560/2021 - Zmluva o postúpení pohľadávok zo dňa 23.9.2021 - 566/19, 148/21

1 2/ Z 3942/2021 - Na parcelu registra C č. 78 a rodinný dom súp.č.198 na parcele č. 78: 258EX 393/21 - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva zo dňa 21.06.2021 v prospech oprávneného: Home Credit Slovakia, a.s., IČO: 36234176, Teplická 7434/147, Piešťany, SR; Exekútorický úrad Dunajská Streda, Jilemnického 5498/37, 929 01 Dunajská Streda, Súdny exekútor Mgr. Zuzana Ritter - 81/21

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 14.2.2022 za prítomnosti vlastníka nehnuteľnosti a zástupcu objednávateľa. Fotodokumentácia a zameranie nehnuteľnosti vyhotovená znalcom dňa 14.2.2022.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Poskytnutá technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Nebol zistený nesúlad.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Rodinný dom súp.č. 198 na parc. č. 78 k.ú. Smolenická Nová Ves s príslušenstvom

Pozemok parc. č. 78 k.ú. Smolenická Nová Ves

Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 80, 81, 82 k.ú. Smolenická Nová Ves

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 198, k.ú. Smolenická Nová Ves

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom je situovaný v zastavanom území obce Smolenice v k.ú. Smolenická Nová Ves. Jedná sa o nepodpivničený rodinný dom s jedným nadzemným podlažím a obytným podkrovím. Dom bol postavený v medzivojnovom období (1920), v rokoch 2000 - 2002 bol zrekonštruovaný a bola zrealizovaná nadstavba (obytné podkrovie) Dom je napojený na verejný rozvod elektriny, kanalizácia je zaústená do ČOV, zdrojom vody je studňa.

Dispozičné riešenie:

1. NP: 1 obytná miestnosť, kuchyňa, kúpeľňa, schodisko a garáž.

1. PK: Tri obytné miestnosti, kúpeľňa.

Technické riešenie:

Základy - pôvodné pásové betónové, kombinované s kameňom

Podmurovka - nízka betónová, kamenná a tehlová do výšky 20 - 30 cm väčšinou bez izolácie, na časti stien bola izolácia dodatočne mechanicky doplnená.

Zvislé nosné konštrukcie - sú murované z plnej pálenej tehly v kombinácii s nepálenou hr. 45-50 cm. Na stenách boli v rámci rekonštrukcie dobetónované železobetónové vence. Priečky sú z pálených tehál, v podkroví zo sadrokartónu.

Vodorovné nosné konštrukcie - strop nad prízemím je drevený trámový v prednej izbe s viditeľnými trámami, v ostatných miestnostiach s rovným podhl'adom

Strecha - sedlová strecha s novým klieštinným dreveným krovom, krytina strechy je z pálenej dvojdrážkovej krytiny.

Klmpiarske konštrukcie - kompletne z pozinkovaného plechu.

Úpravy vonkajších povrchov - akrylová omietka farebná

Vnútorne úpravy povrchov - sú vápenocementové hladké s náterom

Výplne otvorov - okná sú plastové s izolačným dvojsklom, dvere interiérové sú rámové plné, exteriérové sú plastové, garážové vráta sú výklopné kovové

Podlahy - podlahy v podkroví tvorí palubovka, na 1. NP sú podlahy z keramickej dlažby.

Vnútorne rozvody:

Vodovod - rozvod studenej a teplej vody. Zdrojom TÚV je elektrický zásobníkový ohrievač umiestnený v kúpeľni.

Kanalizácia - zvody, rozvody a pripojenia sú z rúr PVC.

Elektroinštalácia - rozvody 220 a 380V.

Vykurovanie - je iba lokálne z krbu s teplovzdušnou vložkou s prieduchmi.

Vnútorne vybavenie:

Kuchyňa - kuchynská linka na báze dreva v tvare "L", drez nerezový, digestor, elektrický sporák.

Kúpeľne - 1. NP sprchový box, keramické umývadlo a WC, na 1. PK vaňa, umývadlo a WC.

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	1920	18,7*5,7	106,59	120/106,59=1,126
1. Podkrovie	1920		0	
1. Podkrovie	1920	18,7*5,7	106,59	
Spolu 1. Podkrovie			106,59	120/106,59=1,126

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	1.PK
2	Základy		
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.1.b murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565	-
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	-	735
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	-
	6.2 sádrové, striekané (hruboazrné)	-	625

7	Stropy		
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	-	760
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	-
8	Krovy		
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445	-
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	670	-
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	-
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
	17.4 rámové s výplňou	515	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	Spolu	7185	3695

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové		
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	275	-
37	Vnútorne vybavenie		

	37.2 vaňa ocel'ová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	40	20
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
42	Kozub		
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1385	225

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7185 + 1385 * 1,126)/30,1260$	290,26
1. Podkrovie	$(3695 + 225 * 1,126)/30,1260$	131,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	6,93	1920	130	102	5,44
2	Zvislé konštrukcie	23,04	1960	110	62	12,99
3	Stropy	10,65	1960	90	62	7,34
4	Zastrešenie bez krytiny	3,56	1960	90	62	2,45
5	Krytina strechy	5,36	1960	70	62	4,75
6	Klmpiarske konštrukcie	0,84	2002	50	20	0,34
7	Úpravy vnútorných povrchov	8,21	1970	55	52	7,76
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,60	2002	50	20	1,04
9	Vnútorne keramické obklady	1,68	2002	50	20	0,67
10	Schody	1,48	2002	80	20	0,37
11	Dvere	5,64	2002	50	20	2,26
12	Vráta	0,76	2002	50	20	0,30
13	Okná	8,49	2002	70	20	2,43
14	Povrchy podláh	5,36	2002	60	20	1,79
15	Vykurovanie	0,00	2002	0	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,40	2002	50	20	2,16
17	Bleskozvod	0,00	2002	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,92	2002	50	20	0,77

19	Vnútoraná kanalizácia	0,16	2002	50	20	0,06
20	Vnútorný plynovod	0,00	2002	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,52	2002	30	20	0,35
22	Vybavenie kuchýň	3,16	2002	30	20	2,11
23	Hygienické zariadenia a WC	1,40	2002	50	20	0,56
24	Výtahy	0,00	2002	0	0	0,00
25	Ostatné	2,84	2002	50	20	1,14
	Opotrebenie					57,08%
	Technický stav					42,92%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1920		
Východisková hodnota	290,26 €/m ² *106,59 m ² *2,851*0,95	83 796,23
Technická hodnota	42,92% z 83 796,23	35 965,34
1. Podkrovie z roku 1920		
Východisková hodnota	131,06 €/m ² *106,59 m ² *2,851*0,95	37 836,19
Technická hodnota	42,92% z 37 836,19	16 239,29

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	83 796,23	35 965,34
1. podkrovné podlažie	37 836,19	16 239,29
Spolu	121 632,42	52 204,63

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot zadný

Oplotenie záhrady bolo zrealizované v roku 1975 zo strojového pletiva na ocelových stĺpkoch. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 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:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpkami	60,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	102,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 60 m
Pohľadová plocha výplne: 60*1,7 = 102,00 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Plot zadný	1975	47	3	50	94,00	6,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(60,00\text{m} * 7,47 \text{ €/m} + 102,00\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,851 * 0,95$	4 697,59
Technická hodnota	6,00 % z 4 697,59 €	281,86

2.2.2 Plot od ulice

Oplotenie od ulice vedľa domu bolo vyhotovené v roku 1980 z drevených dosiek so vstupnou bránou a menšou brámkou. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 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:			
	okolo stĺpikov ocel'ových, betónových alebo drevených	2,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	drevený na zvlakoch osadený do ocel'. alebo drev. stĺpikov	4,00m ²	350	11,62 €/m
4.	Plotové vráta:			
	d) drevené tesárske	1 ks	4685	155,51 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	d) drevené tesárske	1 ks	1100	36,51 €/ks

Dĺžka plotu: 2 m
Pohľadová plocha výplne: $2 * 2 = 4,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Plot od ulice	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(2,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 4,00\text{m}^2 * 11,62 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 155,51 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 36,51 \text{ €/ks}) * 2,851 * 0,95$	676,52
Technická hodnota	16,00 % z 676,52 €	108,24

2.2.3 Spoločná studňa na parc. č. 80

Spoločná kovaná studňa bola zrealizovaná v roku 1950 ako kovaná na spoločnom dvore z betónových skruží. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	kopaná
Hĺbka:	8 m
Priemer:	1000 mm
Počet ručných čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ:	do 5 m hĺbky: 81,49 €/m 5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
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 [%]
Spoločná studňa na parc. č. 80	1950	72	28	100	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 3\text{m} + 68,05 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,851 * 0,95$	2 500,25
Technická hodnota	28,00 % z 2 500,25 €	700,07

2.2.4 Prípojka vody

Vodovodná prípojka zásobuje rodinný dom vodou zo spoločnej studne na dvore. Vyhotovená bola v roku 2002 ako plastová. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 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 navráťavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	9 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Prípojka vody	2002	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	1 011,36
Technická hodnota	60,00 % z 1 011,36 €	606,82

2.2.5 Prípojka kanalizácie

Prípojka kanalizácie bola vyhotovená v roku 2002, vedená je zo zadnej strany domu do ČOV ako zemná plastová prípojka. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 50 rokov.

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 530/30,1260 = 17,59 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Prípojka kanalizácie	2002	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,851 * 0,95$	476,42
Technická hodnota	50,00 % z 476,42 €	238,21

2.2.6 Prípojka NN

Prípojka NN vedená z verejného NN rozvodu do strešnej konzoly ako vzdušná bola vyhotovená v roku 2002. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 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.p) káblová prípojka vzdušná Cu 4*10 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 330/30,1260 = 10,95 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,57 €/bm
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
Prípojka NN	1980	42	8	50	84,00	16,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * (10,95 \text{ €/bm} + 0 * 6,57 \text{ €/bm}) * 2,851 * 0,95$	355,89
Technická hodnota	16,00 % z 355,89 €	56,94

2.2.7 ČOV

Čistička odpadových vôd bola osadená v roku 2002 v zadnej časti dvora. Jedná sa o typovú plastovú čističku. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 40 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,851$
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 [%]
ČOV	2002	20	20	40	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 1448,58 \text{ €/Ks} * 2,851 * 0,95$	3 923,41
Technická hodnota	$50,00 \% \text{ z } 3\,923,41 \text{ €}$	1 961,71

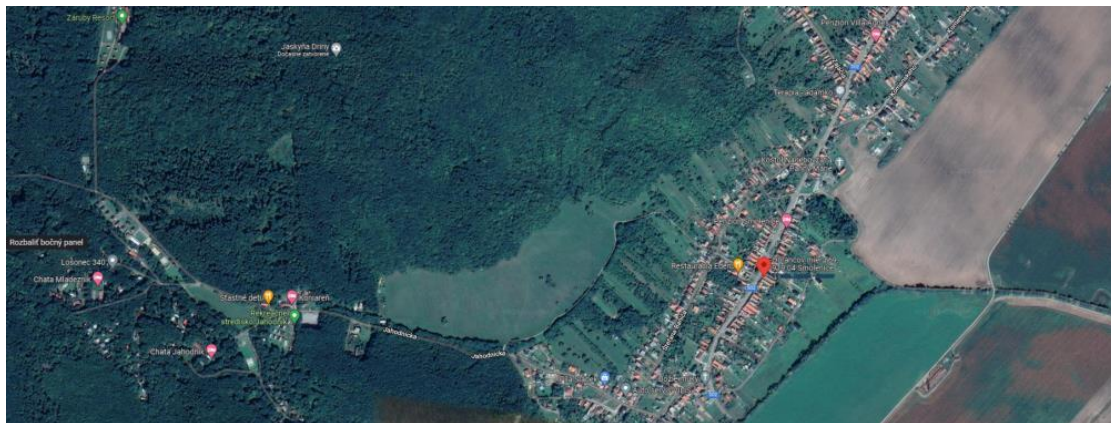
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp. č. 198, k.ú. Smolenická Nová Ves	121 632,42	52 204,63
Ploty		
Plot zadný	4 697,59	281,86
Plot od ulice	676,52	108,24
Celkom za Ploty	5 374,11	390,10
Spoločná studňa na parc. č. 80	2 500,25	700,07
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 011,36	606,82
Prípojka kanalizácie	476,42	238,21
Prípojka NN	355,89	56,94
ČOV	3 923,41	1 961,71
Celkom za Vonkajšie úpravy	5 767,08	2 863,68
Celkom:	135 273,86	56 158,48

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom nachádzajúci sa v zastavanom území obce Smolenice, k.ú. Smolenická Nová Ves.. Lokalita v ktorej sa dom nachádza leží priamo pri hlavnej regionálnej ceste prechádzajúcej obcou, v okolí sú domy podobného charakteru. sú obec na úpätí Malých Karpát v okrese Trnava. Známý je predovšetkým Smolenický zámok, k prírodným zaujímavostiam patrí jaskyňa Driny a najvyšší vrch Malých Karpát – Záruby. V Smoleniciach sa končí Malokarpatská vínná cesta, jedného zo slovenských vinohradníckych regiónov, ktorá začína v Bratislavskej Rači. . V obci žije 3 359 obyvateľov. Od krajského mesta Trnava sú Smolenice vzdialené 25 km a od hlavného mesta SR Bratislavy cca 60 km. Občianska vybavenosť je ako v obci do 5000 obyvateľov, nachádza sa tu základné sieť obchodov a služieb, stravovacie zariadenia, obecný úrad, základná a materská škola. Dom je situovaný v spoločnom dvore. Vzdialenosť domu od centra obce je približne 200 m. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je rodinný dom, slúžiaci na rodinné bývanie a nie je predpoklad, že by bol využívaný na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 488 a 1757 sú zapísané poznámky a evidované tarchy vid'. LV č. 488 a 1757 v prílohe.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľnosti a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,5.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti				
	nevhodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	IV.	0,275	10	2,75
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,000	5	5,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,000	7	7,00
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,500	10	5,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,050	4	0,20
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,275	20	5,50
	Spolu			180	128,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 128,8 / 180$	0,716
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 56 158,48 \text{ €} * 0,716$	40 209,47 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Smolenice, k.ú. Smolenická Nová Ves. Sú evidované na LV č. 488 ako zastavaná plocha a nádvorie a na LV č. 1757 ako zasatané plochy a nádvorcia a záhrada. Pozemok parc. č. 78 je zastavaný rodinným domom súp. č. 198. Na pozemku parc. č. 80 je spoločný dvor. Pozemky parc. č. 80, 81, 82 sú ohodnované v spoluvlastníckom podiele 1/2, tak ako sú zapísané na LV č. 1757. Prístup na pozemky je zo spevnenej obecnej komunikácie. Pozemky sú rovinaté, oplotené. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod elektriny. Zdrojom vody je studňa, kalizácia je odvedená do žumpy.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
78	zastavané plochy a nádvoría	109	109,00	1/1	109,00
80	zastavané plochy a nádvoría	334	334,00	1/2	167,00
81	záhrada	482	482,00	1/2	241,00
82	záhrada	569	569,00	1/2	284,50
Spolu výmera			1 494,00		801,50

Obec:

Smolenice

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 80,00% z 26,56 €/m² (Trnava) = 21,25 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,0639
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,0639$	43,86 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1 494,00 \text{ m}^2 * 43,86 \text{ €/m}^2$	65 526,84 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 78	$109,00 \text{ m}^2 * 43,86 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 780,74
parcela č. 80	$334,00 \text{ m}^2 * 43,86 \text{ €/m}^2 * 1 / 2$	7 324,62
parcela č. 81	$482,00 \text{ m}^2 * 43,86 \text{ €/m}^2 * 1 / 2$	10 570,26
parcela č. 82	$569,00 \text{ m}^2 * 43,86 \text{ €/m}^2 * 1 / 2$	12 478,17
Spolu		35 153,79

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 198 na parc.č. 78 vrátane príslušenstva, pozemku parc. č. 78 a spoluvlastníckeho podielu na pozemkoch parc. č. 80, 81, 82 v k.ú. Smolenická Nová Ves, obec Smolenice, okres Trnava, Trnavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 39 958,85 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 35 153,79 €

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

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom súp. č. 198, k.ú. Smolenická Nová Ves	37 378,51	1/1	37 378,51
Ploty			
Plot zadný	201,81	1/1	201,81
Plot od ulice	77,50	1/1	77,50
Spolu za Ploty	279,31		279,31
Spoločná studňa na parc. č. 80	501,25	1/2	250,63
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	434,48	1/1	434,48
Prípojka kanalizácie	170,56	1/1	170,56
Prípojka NN	40,77	1/1	40,77
ČOV	1 404,58	1/1	1 404,58
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 050,39		2 050,39
Spolu stavby			39 958,84
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 78 (109 m ²)	4 780,74	1/1	4 780,74
Pozemok - parc. č. 80 (167 m ²)	14 649,24	1/2	7 324,62
Pozemok - parc. č. 81 (241 m ²)	21 140,52	1/2	10 570,26
Pozemok - parc. č. 82 (284,5 m ²)	24 956,34	1/2	12 478,17
Spolu pozemky (801,50 m²)			35 153,79
Všeobecná hodnota celkom			75 112,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			75 100,00

Slovom: Sedemdesiatpäťtisícsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 488 a 1757 sú zapísané poznámky a evidované ťarchy vid'. LV č. 488 a 1757 v prílohe.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou dňa 8.3.2022

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 488 k.ú. Smolenice zo dňa 7.3.2022
2. Výpis z listu vlastníctva č. 1757 k.ú. Smolenice zo dňa 7.3.2022
3. Katastrálna mapa zo dňa 7.3.2022
4. Projektová dokumentácia - situácia, pôdorysy, rezy
5. Vek domu zo ZP
6. Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 33/2022.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec