

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová

e-mail:
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 27.09.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 301/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 219 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 814 v k.ú. Smolinské** a pozemok parc.č. 814 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 393 v k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica.

Počet strán (z toho príloh) : 33 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVODNÁ POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 219 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 814 v k.ú. Smolinské a pozemok parc.č. 814 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 393 v k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica.

- pozemky: parcela č. 814, k.ú. Smolinské, okres Senica.
- stavby: rodinný dom súp. č. 219, postavený na parc. č. 814 v k.ú. Smolinské, okres Senica.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 21.10.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.10.2021

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľností o veku rodinného domu súp.č.219, Smolinské, okr. Senica, zo dňa 14.03.2008 - kópia
- Pôdorys rodinného domu súp.č. 219, Smolinské, okr. Senica - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 393, k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, zo dňa 21.10.2021 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, zo dňa 21.10.2021 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína 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:

a) Definície pojmov**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 pohľadávkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov**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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2021.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

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. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VSH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 393 vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.10.2021.

Okres - Senica, Obec - Smolinské, Katastrálne územie - Smolinské

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
814	312	Zastavané plochy a nádvoria	15		1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
219	814	10	rodinný dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)

a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Markovičová Petra r.

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Poznámka

- Upovedomenie 422EX 300/19 o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc.č. 814 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m² a stavba - rodinný dom súp.č. 219 na parc.č. 814 vo vlastníctve povinnej: Petra Markovičová, nar. _____ prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, IČO: 35724803, Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Michal Dáni - súdny exekútor, Cukrová 14, 811 06 Bratislava podľa P-457/2019, č.z. 893/19

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-1444/2008 záložných veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803, so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, predajom na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN parcelné číslo 814, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m² a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 219 na pozemku parcelné číslo 814, podľa P- 343/2021, č.z. 144/21

Titul nadobudnutia:

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 na rod. dom súp.č. 219 na parc.č. 814 a parc.č. 814 zastav. ploch. výmera 312 m², podľa V-1444/08 vz. 70/08, Zmena záložného veriteľa Z-1266/15 č.z.201/15

- Exekučný príkaz 422EX 206/19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc.č. 814 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m² a stavba - rodinný dom súp.č. 219 na parc.č. 814 vo vlastníctve povinnej: Petra Markovičová, nar. _____ v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, IČO: 35724803, Exekútorský úrad Bratislava, JUDr. Michal Dáni - súdny exekútor, Cukrová 14, 811 06 Bratislava podľa Z-3312/2019, č.z. 894/19

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 21.10.2021 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 21.10.2021 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namierané rozmery

rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 21.10.2021.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom posudku bolo predložené Čestné prehlásenie o veku rodinného domu a pôdorys rodinného domu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom a tvorí prílohu znaleckého posudku.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého Čestného prehlásenia – na základe čoho vyplýva, že vek domu je $2021 - 1945 = 76$ rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti evidované na LV č. 393 pre k.ú. Smolinské sú vo výlučnom vlastníctve Markovičová Petra r. , nar. , bytom Smolinské 219, Smolinské, PSČ 908 42, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1.

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 393, rodinný dom s.č. 219, postavený na pozemku parc.č. 814 a pozemok parc.č. 814 evidované ako zastavané plochy a nádvoría o výmere 312m² v k.ú. Smolinské, okres Senica.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o.

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

Rodinný dom - súp.č. 219 postavený na parc.č. 814 v k.ú. Smolinské
Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová prípojka, ploty, studňa, žumpa
Pozemky - pozemok parcela číslo 814 v k.ú. Smolinské

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

- žiadne

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 219, parc.č. 814, Smolinské, okr. Senica

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 219 je samostatne stojací objekt postavený na pozemku parc.č. 814 v zastavanom území obce v k.ú. Smolinské, okr. Senica. Objekt bol daný do užívania bol v roku 1945, priebežne prechádzal rekonštrukciou, v roku 2019, rekonštrukcia kúpeľne, prípojka vody z vlastnej studne, osadený zásobníkový ohrievač na ohrev teplej vody, plastové okná. Ide o objekt s 1.NP bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou, obdĺžnikového tvaru, osadený v rovinnom teréne, s napojením na elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy, prípojka vody z vlastnej studene. Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu ohodnocovania sa nehnuteľnosť plne využívala.

Dispozičné riešenie:

1.NP – zádverie, 2x izba, kuchyňa, kúpeľňa spolu s WC a samostatný vstup z dvora do komory
Viac ako polovica podlahovej plochy stavby je dispozične určená na bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Konštrukčné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom je založený na kameninových základových pásoch bez izolácie, obvodové steny sú murované z pálených tehál hr. 450mm, deliace priečky rovnako murované z pálených tehál, stropy drevené trámové s rovným podhľadom, krov hambáľkový, zastrešenie sedlovou strechou s krytinou z jednodrážkovej obyčajnej škridle, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Okná

Platové, dvere plné osadené v oceľových zárubniach, podlahy v obytných miestnostiach z PVC v ostatných častiach podlaha z keramickej dlažby. Elektroinštalácia svetelná a motorická, rozvádzač s poisťkami. Povrchová úprava obvodového plášťa bez zateplenia, zdrsnená omietka, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové hladké omietky. Vykurovanie lokálne na tuhé palivo 1ks, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač osadený v komore. Rodinný dom je napojený na verejnú vzdušnú prípojku, voda z vlastnej studne, kanalizácia do žumpy, možnosť napojenia na verejný plyn.

Vybavenie kúpeľne – (2019) nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo, pákové batérie, osadený záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kuchyne – nachádza sa tu rohová kuchynská linka v dĺžke 4,00bm so zabudovaným nerezovým drezom s pákovou batériou, elektrický sporák, nad kuchynskou doskou čiastočný keramický obklad, podlaha z keramickej dlažby.

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	1945	14,59*5,75+2,25*3,58	91,95	120/91,95=1,305

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	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.4 hambáľkové a väznicové sústavy bez stĺpikov	445
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	165
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)	
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	120
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5255

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka	
	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.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (1 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220
37	Vnútorné 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
40	Vnútorné obklady	
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	750

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,720$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5255 + 750 * 1,305) / 30,1260$	206,92

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1945	76	24	100	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$206,92 \text{ €/m}^2 \cdot 91,95 \text{ m}^2 \cdot 2,720 \cdot 0,95$	49 163,94
Technická hodnota	24,00% z 49 163,94	11 799,35

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Maštal' - parc.č. 814****POPIS STAVBY**

Maštal', nachádzajúca sa rodinným domom, ide o objekt v zanedbanom neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Pozostáva z jednej miestnosti, prízemný, zastrešený sedlovou strechou s krytinou z obyčajnej pálenej škridle, strop trámový bez podhľadu, krov hambáľkový, postavený na betónových základoch, bez podmurovky, murovanej konštrukcie. Vonkajšia povrchová úprava vápenná hrubozrnná omietka, podlaha tehlová, neboli osadené dvere. Objekt bez vnútorných rozvodov a bez vybavenia. V čase šetrenia sa objekt využíval ako sklad dreva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1950	$5,45 \cdot 4,43$	24,14	$18/24,14=0,746$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórabetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.2 hambáľkové	470

8	Krytina strechy na krove	
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,720$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3155 + 0 \cdot 0,746)/30,1260$	104,73

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1950	71	9	80	88,75	11,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$104,73 \text{ €/m}^2 \cdot 24,14 \text{ m}^2 \cdot 2,720 \cdot 0,95$	6 532,82
Technická hodnota	11,25% z 6 532,82	734,94

2.2.2 Plot uličný

Uličný plot je zhotovený na betónových základoch s betónovými stĺpov s výplňou z tehál, bez povrchovej úpravy, kde sú osadené plechové vráta.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	22,40m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	40,32m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 22,40 m
 Pohľadová plocha výplne: $22,40 \times 1,80 = 40,32 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,720$
 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 uličný	1970	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(22,40 \text{ m} \times 23,24 \text{ €/m} + 40,32 \text{ m}^2 \times 25,06 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 246,80 \text{ €/ks}) \times 2,720 \times 0,95$	4 593,82
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 4 593,82 \text{ €}$	689,07

2.2.3 Plot predzáhradky

Plot predzáhradky zhotovený na betónových základoch s betónovou podmurovkou s výplňou z pletivových dielcov, kde sú osadené vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	8,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	8,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	8,00m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 8,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $8,00 \times 1,00 = 8,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,720$
 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 predzáhradky	1960	61	4	65	93,85	6,15

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(8,00\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 8,00\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 2,720 * 0,95$	1 761,77
Technická hodnota	6,15 % z 1 761,77 €	108,35

2.2.4 Studňa - kopaná

Studňa kopaná, nachádzajúca sa na pozemku parc.č. 814 z betónnych skruží a poklopom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 7,5 m
Priemer: 900 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,720$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - kopaná	1945	76	24	100	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 2,5\text{m} + 357,83 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 2,720 * 0,95$	2 941,38
Technická hodnota	24,00 % z 2 941,38 €	705,93

2.2.5 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedená zo studne do rodinného domu, zhotovená v roku 2019.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 2,50 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,720$
 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	2019	2	48	50	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,720 * 0,95$	268,03
Technická hodnota	$96,00 \% \text{ z } 268,03 \text{ €}$	257,31

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je vedená vo dvore rodinného domu a napojená na žumpu.

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: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 9,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,720$
 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	1992	29	31	60	48,33	51,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,720 * 0,95$	409,07
Technická hodnota	$51,67 \% \text{ z } 409,07 \text{ €}$	211,37

2.2.7 Žumpa

Betónová žumpa s oceľovým poklopom nachádzajúca sa na pozemku parc.č. 814, za rodinným domom..

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. Žumpa - betónová monolitická aj montovaná (JKSO 814 11)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3250/30,1260 = 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,80 \cdot 2,50 \cdot 2,80 = 12,6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,720$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1992	29	51	80	36,25	63,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,6 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,720 \cdot 0,95$	3 512,40
Technická hodnota	$63,75 \% \text{ z } 3\,512,40 \text{ €}$	2 239,16

2.2.8 Podzemná pivnica

Podzemná pivnica, nachádzajúca sa pod rodinným domom, murovaná z tehál s klenutým stropom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 825 4 Podzemná pivnica
Kód KS: 1271 Nebytové poľnohospodárske budovy
Kód KS2: 1274 Ostatné budovy, inde neklasifikované

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 14. Podzemná pivnica (JKSO 825 4)
Bod: 14.1. Maloplošné pivnice
Položka: 14.1.a) Tehelná alebo kamenná klenbová

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $4210/30,1260 = 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP}$
Počet merných jednotiek: $1,70 \cdot 3,30 \cdot 1,70 = 9,54 \text{ m}^3 \text{ vOP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,720$
Koefficient 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 [%]
Podzemná pivnica	1945	76	24	100	76,00	24,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,54 \text{ m}^3 \text{ vOP} * 139,75 \text{ €/m}^3 \text{ vOP} * 2,720 * 0,95$	3 445,03
Technická hodnota	$24,00 \% \text{ z } 3\,445,03 \text{ €}$	826,81

2.2.9 Spevnené plochy

Spevnené plochy betónové, využívané ako vstup do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,80 * 1,80 = 6,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,720$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1992	29	11	40	72,50	27,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,84 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,720 * 0,95$	152,53
Technická hodnota	$27,50 \% \text{ z } 152,53 \text{ €}$	41,95

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 219, parc.č. 814, Smolinské, okr. Senica	49 163,94	11 799,35
Maštal' - parc.č. 814	6 532,82	734,94
Ploty		
Plot uličný	4 593,82	689,07
Plot predzáhradky	1 761,77	108,35
Celkom za Ploty	6 355,59	797,42
Studňa - kopaná	2 941,38	705,93

Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	268,03	257,31
Kanalizačná prípojka	409,07	211,37
Žumpa	3 512,40	2 239,16
Podzemná pivnica	3 445,03	826,81
Spevnené plochy	152,53	41,95
Celkom za Vonkajšie úpravy	7 787,06	3 576,60
Celkom:	72 780,79	17 614,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Smolinské je obec na Slovensku v okrese Senica, v Trnavskom kraji, leží v Myjavskej pahorkatine tri kilometre od Šaštína-Stráže. V súčasnej dobe má obec 435 domov a 967 obyvateľov vo všetkých vekových kategóriách. Malá vzdialenosť do okolitých miest, ale aj Bratislavy je pre mnohých ľudí žijúcich v mestách lákadlom pre vytvorenie dovolenkového sídla. Bratislava vzdialená 75km, Trnava 64km, Kúty 13km, Šaštín-Stráže 5km. V obci sa nachádza základná škola s materskou školou, občianska vybavenosť na úrovni malej obce, potraviny, pošta, kostol, ihrisko, kultúrny dom. Autobusová zastávka do okolitých miest a obcí vo vzdialenosti 50m. V dosahu dopravy je dostatočná ponuka pracovných príležitostí, nezamestnanosť do 10%.

Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom súp.č. 219, Hlavná ul., Smolinské, okres Senica.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia využívaná. Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:

- Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o.,
- Exekučný príkaz v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,75.

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zástavbe rodinných domov s prístupom po spevnenej komunikácii. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, s občianskou vybavenosťou a službami na úrovni malej obce. Príslušenstvo domu tvoria prípojky, ploty, studňa, drobná stavba. Orientácia hlavných obytných miestností je na J-Z stranu, nie je možnosť ďalšej zástavby, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, kvalita životného prostredia bez poškodenia. Pracovné možnosti obyvateľstva sú priamo v obci a v dosahu dopravy - podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 10%. Stavba je napojená na elektrickú prípojku, voda z vlastnej studne, kanalizácia do žumpy. Občianska vybavenosť je na dobrej úrovni, kde sa nachádza škola, škôlka, obecný úrad, kultúrny dom, kostol, základné obchody a služby.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	13	9,75
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,413	8	3,30
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	7	15,75
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,413	6	2,48
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,750	10	7,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,500	9	13,50
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,500	6	9,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	2,250	5	11,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,250	6	13,50
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,413	7	2,89
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,413	7	2,89
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupňa, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,413	10	4,13
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	8	6,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	9	13,50
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na				

	nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,750	8	6,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,075	7	0,53
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,075	4	0,30
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			180	182,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 182,27 / 180$	1,013
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 17\,614,24 \text{ €} * 1,013$	17 843,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú.Smolinské

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 814 je evidovaný na LV č. 393 v k.ú. Smolinské, okres Senica ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 312m² s prístupom po spevnenej komunikácii pozemku parc.č. 758/1, 824/1 - LV - nezaložený. Na pozemku parc. č. 814 je postavený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 219, zvyšný pozemok tvorí dvor, záhradu. Pozemky sú osadené v rovinnom teréne, oplotené, napojenie na elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy, voda z vlastnej studne, okolitú zástavbu tvoria objekty rodinných domov v štandardnom prevedení. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 25% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
814	zastavané plochy a nádvoria	312	312,00	1/1	312,00

Obec:

Smolinské

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 25,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 16,60 \text{ €/m}^2$

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	0,85
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	1,00
k_p koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
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	$k_{PD} = 0,85 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,1271
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 \text{ €/m}^2 * 1,1271$	18,71 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 312,00 \text{ m}^2 * 18,71 \text{ €/m}^2$	5 837,52 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 219 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 814 v k.ú. Smolinské a pozemok parc.č. 814 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 393 v k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica.

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 neprimeranou pohádzkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 17 843,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 837,52 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 219, parc.č. 814, Smolinské, okr. Senica	11 952,74
Maštaľ - parc.č. 814	744,49

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 393, k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, zo dňa 21.10.2021 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, zo dňa 21.10.2021 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Čestné prehlásenie vlastníka nehnuteľností o veku rodinného domu súp.č.219, Smolinské, okr. Senica, zo dňa 14.03.2008 - kópia
- Pôdorys rodinného domu súp.č. 219, Smolinské, okr. Senica - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 01 11
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave, dňa 27.09.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
393	Senica	Smolinské	Smolinské

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
814	zastavaná plocha a nádvorie	312

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
219	814	Rodinný dom

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Petra Markovičová
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

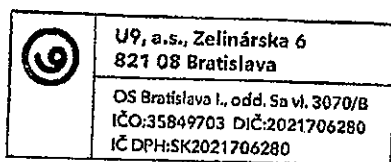
21.10.2021 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 627/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.



Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy david.harmaniak@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom,



 U9, a.s.
Mg. David Harmaniak

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Senica

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: SMOLINSKÉ

Dátum vyhotovenia 21.10.2021

Katastrálne územie: Smolinské

Čas vyhotovenia: 01:06:27

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 393

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
814	312	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
219	814	10	rodinný dom		1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Markovičová Petra r

1 / 1

Dátum narodenia :

Poznámka

Upovedomenie 422EX 300/19 o spôsobe vykonania exekúcie predajom nehnuteľností: pozemok registra C KN parc.č. 814 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m2 a stavba - rodinný dom súp.č. 219 na parc.č. 814 vo vlastníctve povinnej: Petra Markovičová, nar. v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, IČO: 35724803, Exekútor: súdny exekútor, Cukrová 14, 811 06 Bratislava podľa P-457/2019, č.z. 893/19

Poznámka

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-1444/2008 záložných veriteľom: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO: 35 724 803, so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, predajom na dražbe podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, k nehnuteľnostiam: pozemok registra C KN parcelné číslo 814, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m2 a stavba - rodinný dom so súpisným číslom 219 na pozemku parcelné číslo 814, podľa P-343/2021, č.z. 144/21

Tituly nadobudnutia LV:

Bez zápisu.

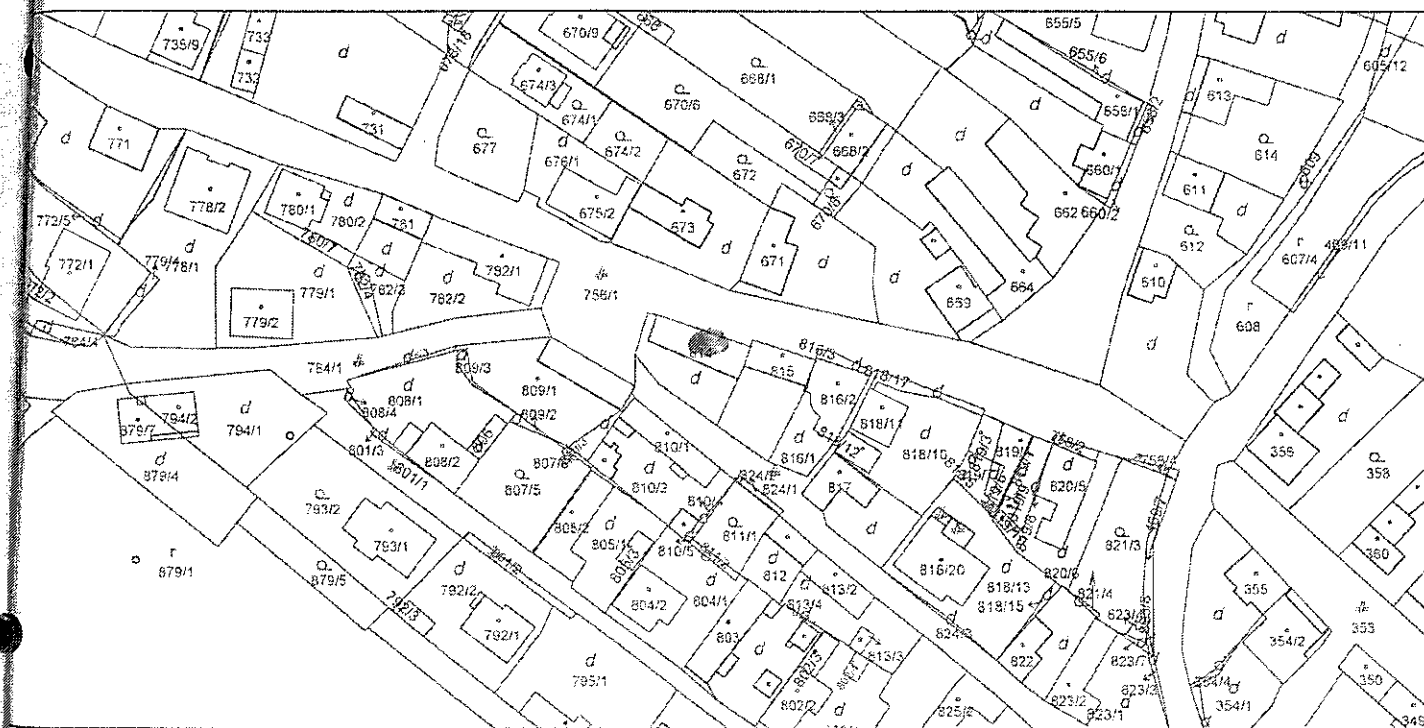
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

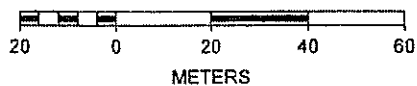
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Senica
Obec: SMOLINSKÉ
Katastrálne územie: Smolinské

štvrtok 21. októbra 2021 1:05



SCALE 1 : 1 449



ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., so sídlom Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 na rod. dom s.č. 219 na parc.č. 814 a parc.č. 814 zastav. ploch. výmera 312 m2, podľa V-1444/08 vz. 70/08, Zmena záložného veriteľa Z-1266/15 č.z.201/15
- 1 Exekučný príkaz 422EX 206/19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parc.č. 814 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 312 m2 a stavba - rodinný dom súp.č. 219 na parc.č. 814 vo vlastníctve povinnej: Petra Markovičová, nar. v prospech oprávneného: EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava-Petržalka, IČO: 35724803, Exekútor, súdny exekútor, Cukrová 14, 811 06 Bratislava podľa Z-3312/2019, č.z. 894/19

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

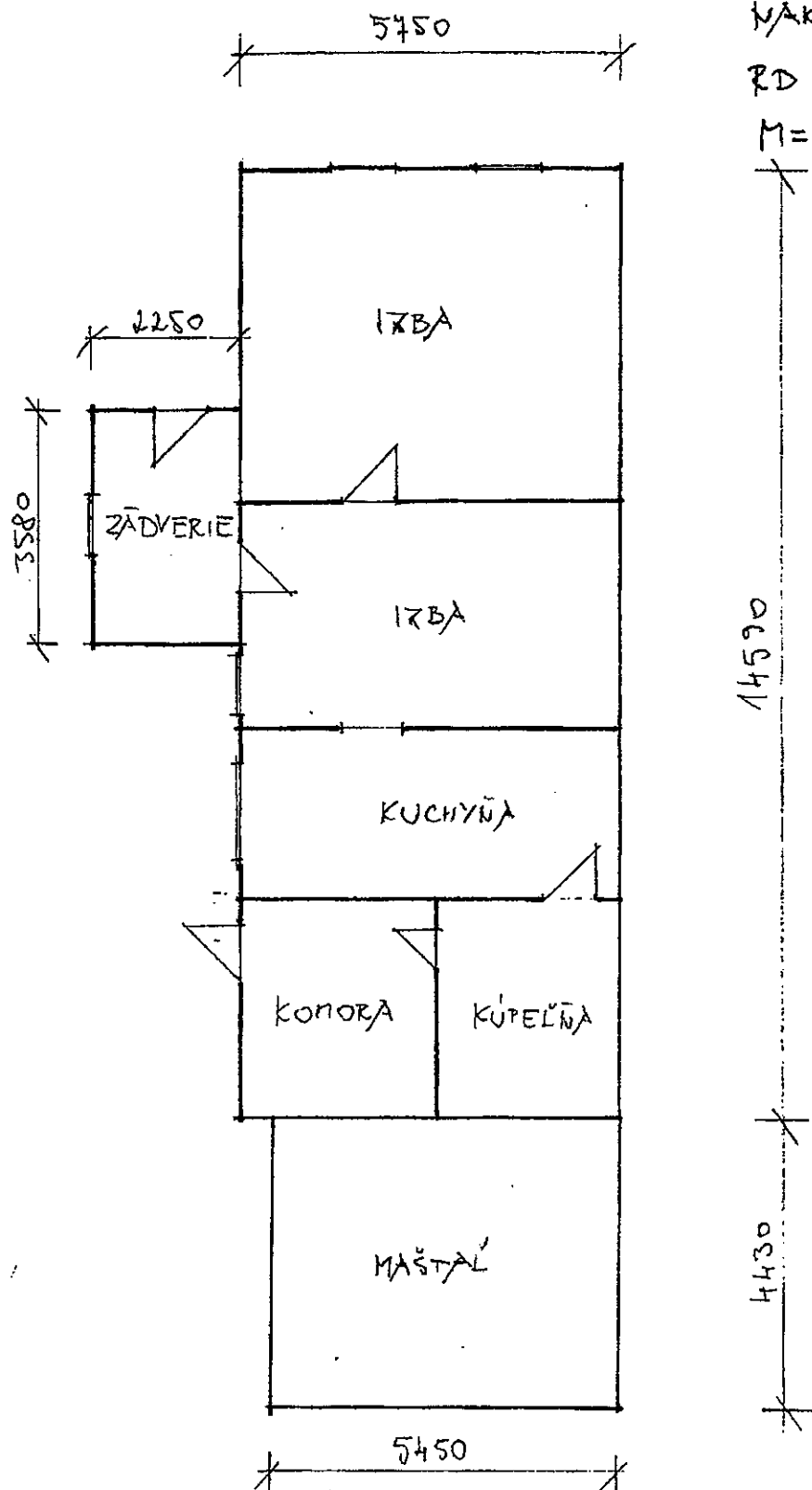
ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Dolupodpísaná Petra Markovičová, dátum narodenia :
ko vlastníčka rod. domu s.č.219, týmto čestne prehlasujem, že rod. dom s.č.219
na parc.č.814 v k.ú. Smolinské, obec Smolinské, okres Senica, bol postavený v roku 1945.

V Smolinskom 14.3.2008

.....
vlastnoručný podpis

ROD. DOM - SMOLINSKÉ s.č. 219
OKR. SENICA



NÁKRES PÓDORYSU
RD s.č. 219 - PRÍZEMIE
M=1:100

Základná škola
s materskou školou...



Kaplnka Panny
Márie Lurdskej



Smolinské 219,
908 42 Smolinské



Šenk Smolinské



Bistro u Piduře



Vladimír Reháček



(1155)

Ivana Némethová



Google

Fotodokumentácia

rodinný dom súp.č. 219, parc.č.814, Smolinské, okr. Senica, zo dňa 21.10.2021



Pohľad na rodinný dom zo S-Z strany



Pohľad na rodinný dom z J-Z strany



Pohľad z J-V strany



Vstup do domu



Studňa



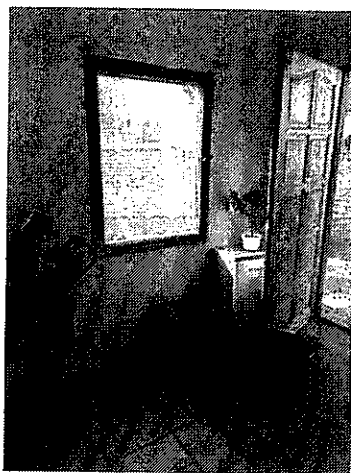
Maštal'



Parc. č. 814 – záhrada



Komora



Záďverie



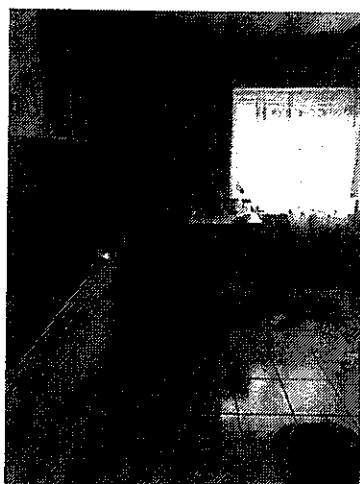
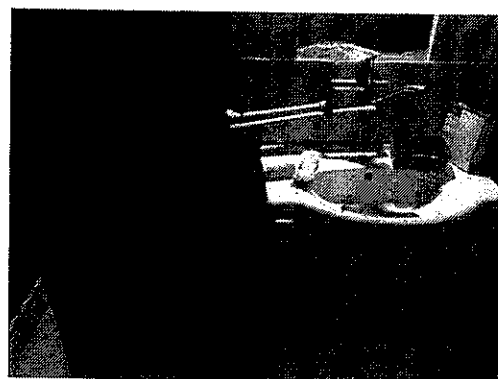
Izba



Izba



Kúpeľňa s WC



Kuchyňa



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 301/2021.

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

.....
Ing. Dagmar Jančovičová

