

**Znalec: Ing. Juraj SEDLÁČEK**

Záhradná 8, 911 05 Trenčín,

tel.č.: 0903 404097

e-mail: rina.trencin@gmail.com

Znalec v odbore stavebníctvo,

odvetvie 37 03 00 Vodohospodárske stavby

odvetvie 37 08 00 Projektovanie v stavebníctve

odvetvie 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností

**Zadávateľ :**

Platiť sa oplatiť s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava

**Číslo spisu/objednávky :**

PS0044/20/17A, zo dňa 07.12.2020

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **Č.32/2021**

---

**Vo veci:**

určenia všeobecnej hodnoty predajne Elektro s.č.167, LV č.643, k.ú. Hôrka nad Váhom s príslušenstvom a pozemkov parc.č.271 a 273/1, LV č.643, k.ú. Hôrka nad Váhom, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z.

**Počet strán (z toho príloh) :** 37(10)

**Počet vyhotovení :** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty predajne Elektro s.č.167, LV č.643, k.ú. Hôrka nad Váhom s príslušenstvom a pozemkov parc.č.271 a 273/1, LV č.643, k.ú. Hôrka nad Váhom, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba podľa zákona 527/2002 Z.z.

## 3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok : 02.03.2021

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.01.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka č. PSO044/20/17A zo dňa 07.12.2020 - kópia
- Výzva na umožnenie vykonania obhliadky č. PSO044/20/25A zo dňa 11.12.2020 - kópia
- Znalecký posudok č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ) - kópia
- Interné hodnotenie nehnuteľnosti (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.), zo dňa 08.01.2020 - kópia

### b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 643, k.ú. Hôrka nad Váhom, zo dňa 18.01.2021 - kópia z katasterportálu
- Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 18.01.2021 - kópia z katasterportálu
- Informácia o obci Hôrka nad Váhom - [www.e-obce.sk](http://www.e-obce.sk)
- Fotodokumentácia

## 6. Použitie 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

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

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy

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

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

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

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### 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 pohnutkou.

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 ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 2020.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určené lineárnou 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 m<sup>2</sup> 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

V prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti za účelom vykonania obhliadky, zadávateľ posudku požaduje v zmysle §12, ods.3 zákona č.527/2002 Z.z. spracovať znalecký posudok na základe dostupných podkladov, ktoré boli znalcovi poskytnuté.

## 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.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný 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 4. štvrt'rok 2020.

#### **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

List vlastníctva č.643 kópia z katasterportálu

##### A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.271 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 352 m<sup>2</sup>

parc.č.273/1 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 965 m<sup>2</sup>

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Parcely registra "E" evidované na mape určeného operátu

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

##### Stavby

Predajňa Elektro s.č.167 na parc.č.271

.....  
.....  
.....

##### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Kopún a spol., s.r.o., s.č.167, Hôrka nad Váhom, PSČ 916 32, SR

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

##### Poznámka:

P-211/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva povoleného pod č. V-3843/2017, na nehn. predajňu Elektro s.č. 167 na parc.č. 271, pozemky reg. CKN parc.č. 271, 273/1, v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČ:64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47251336, realizované formou dobrovoľnej dražby - zm.č. 183/20

##### C. Ťarchy:

Vecné bremeno zo zákona podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, podľa gpl.č. 47029102-23/2020 (G1-465/2020) na nehn. pozemok reg. EKN parc.č. 445, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 224 na trase Rz Piešťany - Rz Nové Mesto nad Váhom - Z-1121/2020 - zm.č. 70/20

Vecné bremeno zo zákona podľa § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, podľa gpl.č. 36566497-346/2015 na nehn. reg. EKN parc.č. 294/1, 313/1, 319/1, 319/2, 349, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 224 na trase Rz Piešťany - Rz Nové Mesto nad Váhom - Z 677/2016 - zm.č. 155/16

Vklad záložného práva na nehn. predajňu Elektro s.č. 167 na parc.č. 271, pozemky reg. CKN parc.č. 271, 273/1 v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, ČR, IČ:64948242, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, SR, IČO: 47251336, V3843/2017 - zm.č. 6/18

Vecné bremeno zo zákona podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava, podľa gpl.č. 47029102-23/2020 (G1-45/2020) na nehn. pozemky reg. EKN parc.č. 208, 209, 282, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 224 na trase Rz Piešťany - Rz Nové Mesto nad Váhom - Z-1121/2020 - zm.č. 70/20

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Riadna obhliadka bola zvolaná spoločnosťou Platit' sa oplatí s.r.o. Bratislava na deň 19.01.2021 o 09.00 hod. v priestore ohodnocovanej predajne Elektro s.č.167 v obci Hôrka nad Váhom.

Znalec sa v určenú hodinu dostavil k Ohodnocovanej nehnuteľnosti. Pred objektom sa nikto nenachádzal. Znalec skúsil otvoriť vstupné dvere do predajne, boli uzamknuté. Niekoľkokrát zaklopal na dvere, nikto neotváral. Na Schody pred vstupom do predajne boli čerstvo zasnežené, neboli na nich žiadne stopy svedčiace o tom, že do predajne niekto v ten deň vstúpil.

Následne znalec vykonal obhliadku okolia nehnuteľnosti a zabezpečil fotodokumentáciu exteriéru predajne z verejne prístupných plôch v okolí ohodnocovaného objektu. Keďže sa do 09.15. hod. nikto pred predajňou s.č.167 neobjavil, o 09.16 hod. znalec obhliadku ukončil. O neúspešnom priebehu obhliadky znalec bezodkladne telefonicky informoval objednávateľa posudku.

Fotodokumentácia súčasného stavu exteriéru nehnuteľnosti vyhotovená znalcom počas obhliadky dňa 19.01.2021.

**d) Technická dokumentácia:**

Znalcovi bola predložená technická dokumentácia predajne s.č.167, ktorá je súčasťou Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ). Vzhľadom na skutočnosť, že znalcovi nebolo umožnené vykonať obhliadku nehnuteľnosti, nebolo možné porovnať predloženú dokumentáciu so skutočnosťou.

Vek ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovený na základe Potvrdenia obce Hôrka nad Váhom zn.: 311/OsÚ/2002 zo dňa 05.12.2002, ktoré je súčasťou Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené žiadne významné rozdiely medzi právnym stavom v katastri nehnuteľností a stavom zisteným pri obhliadke exteriéru nehnuteľnosti.

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

- Predajňa Elektro s.č.167
- Vonkajšie úpravy
  - Vodovodná prípojka
  - Vodomerná šachta
  - Prípojka kanalizácie
  - Prípojka NN
  - Spevnené plochy na p.č.271
  - Spevnené plochy na p.č.273/1
- Pozemky
  - parc.č.271
  - parc.č.273/1

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

Nie sú.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Predajňa Elektro s.č.167

##### POPIS STAVBY

Predajňa Elektro s.č.167 sa nachádza v intraviláne obce Hôrka nad Váhom, v centrálnej časti obce, pri štátnej ceste II/507. Vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je cca 10,0 km, vzdialenosť do kúpeľného mesta Piešťany je cca 18,0 km.

V zmysle Klasifikácie stavieb znalec zatried'uje ohodnocovanú nehnuteľnosť do KS 1230 Budovy pre obchod a služby.

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec vybavenie predajne tak, ako je uvedené v Znaleckom posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ). Taktiež obostavaný priestor ohodnocovaného objektu je prevzatý z vyššie uvedeného znaleckého posudku.

Popis predajne Elektro s.č.167 v zmysle Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ):

*Jedná sa o budovu - KS 1230 Budovy pre obchod a služby - JKSO 801 82 Budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk, murovaná z pálenej tehly. Stavba je napojená na všetky inžinierske siete okrem kanalizácie. Postavená bola podľa potvrdenia OcÚ Hôrka nad Váhom v roku 1967 - podľa fyzického stavu, použitých materiálov sa s vekom stavby stotožňujem.*

*Stavba je založená na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou. Murivo na I.NP prevažne v hrúbke 38 cm. Strop nad I.NP s rovným podhl'adom železobetónový z vnútornej strany obložený sadrokartónovými doskami. Nad stropom jednoplášťová plochá strecha - krytina z ťažkých natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Fasáda je brizolitová bez obkladu s novým nástrekom, vnútorné omietky vápenné hladké. Vnútorné obklady sú v kuchynke. Dvere sú hladké plné aj zasklené, vstupné plastové, okná na I.NP zdvojené. Podlahy na I.NP v kanceláriách PVC, ostatné podlahy prevažne liate terazzo. Vykurovanie elektrické v strope aj lokálne konvektormi. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická s poistkovými automatmi. Objekt má bleskozvod. Je tu rozvod studenej vody, zdroj teplej vody malý elektrický ohrievač. Vnútorná kanalizácia je z umývadiel a kuchynky.*

*Fyzický stav je dobrý, údržba bežná - uvažujem s celkovou životnosťou 100 rokov.*

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 82 budovy predajní, nákupných stredísk, výkupných stredísk

**KS:** 1230 Budovy pre obchod a služby

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
Oz: 21,69*12,53*0,23+1,32*5,60*0,23	64,21
<b>Vrchná stavba</b>	
Ov: 21,69*12,53*3,50+1,32*5,60*3,60	977,83
<b>Zastrešenie</b>	
Ot: 21,69*12,53*0,25	67,94
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>1 109,98</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,618 / 30,1260 = 86,90 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	21,69*12,53	271,78	Repr. 3,50		3,5

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(271,78) / 1 = 271,78 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(271,78 * 3,5) / (271,78) = 3,50 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 271,78) = 1,0083$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,5) = 0,9000$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Konštrukcie podľa RU</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,25
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,33
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,25
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,13
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,13
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,13
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,50	6,00	6,25
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,25
14	Povrchy podláh	3,00	1,50	4,50	4,69
15	Vykurovanie	5,00	1,30	6,50	6,77
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,25
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,13
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,13
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,08
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,08
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,17
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>96,00</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 96,00 / 100 = 0,9600$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$

$VH = 86,90 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,9600 * 1,0083 * 0,9000 * 0,939 * 0,95$

$VH = 179,0960 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predajňa Elektro s.č.167	1967	54	46	100	54,00	46,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$179,0960 \text{ €/m}^3 * 1109,98 \text{ m}^3$	198 792,98
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 198 792,98 \text{ €}$	91 444,77

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Vodovodná prípojka

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec technické prevedenie vonkajšej úpravy tak, ako je uvedené v Znaleckom posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

Popis vonkajšej úpravy v zmysle Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ):

*Prípojka vody z pozinkovaného potrubia z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu a dvor do predajne vybudovaná v roku 1967.*

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie  
**Položka:** 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 37,5 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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	1967	54	6	60	90,00	10,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$37,5 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	5 582,68
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 5 582,68 \text{ €}$	558,27

### 2.2.2 Vodomerná šachta



Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec technické prevedenie vonkajšej úpravy tak, ako je uvedené v Znaleckom posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

Popis vonkajšej úpravy v zmysle Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ):

*Betónová vodomerná šachta s ocelovým poklopom, meračom vody vybudovaná v roku 1967, pôvodne slúžila ako miesto pre domácu vodáreň.*

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,51*1,25*1,80 = 3,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1967	54	6	60	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,652 * 0,95$	2 178,07
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 2\,178,07 \text{ €}$	217,81

### 2.2.3 Prípojka kanalizácie

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec technické prevedenie vonkajšej úpravy tak, ako je uvedené v Znaleckom posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

Popis vonkajšej úpravy v zmysle Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ):

*Prípojka kanalizácie z kameninového potrubia DN 125 do žumpy na susednom pozemku (vlastník Jednota), spoločná pre dve budovy, vybudovaná v roku 1967.*

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové  
**Položka:** 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 22,50 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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	1967	54	6	60	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22,5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 2,652 * 0,95$	1 731,21
Technická hodnota	10,00 % z 1 731,21 €	173,12

### 2.2.4 Prípojka NN

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec technické prevedenie vonkajšej úpravy tak, ako je uvedené v Znaleckom posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

Popis vonkajšej úpravy v zmysle Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ):

*Prípojka NN z verejnej siete kábelová zemná AYKY 50mm<sup>2</sup> vybudovaná v roku 1967.*

#### 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.m) kábelová prípojka zemná Al 4\*50 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $505/30,1260 = 16,76 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 10,06 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 12,3 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**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	1967	54	6	60	90,00	10,00
-------------	------	----	---	----	-------	-------

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,3 \text{ bm} * (16,76 \text{ €/bm} + 0 * 10,06 \text{ €/bm}) * 2,652 * 0,95$	519,37
Technická hodnota	10,00 % z 519,37 €	51,94

**2.2.5 Spevnené plochy na p.č.271**

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec technické prevedenie vonkajšej úpravy tak, ako je uvedené v Znaleckom posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

Popis vonkajšej úpravy v zmysle Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ):

*Spevnené plochy s povrchom z betónovej mazaniny hr. 150 mm medzi vstupnými schodami vybudované v roku 1967.*

**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.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,55*5,02+1,25*5,02 = 14,06 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č.271	1967	54	6	60	90,00	10,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14,06 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	387,88
Technická hodnota	10,00 % z 387,88 €	38,79

**2.2.6 Spevnené plochy na p.č.273/1**

Vzhľadom na skutočnosť, že ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený, uvažuje pre potreby vyčíslenia východiskovej hodnoty znalec technické prevedenie vonkajšej úpravy tak, ako je uvedené v Znaleckom posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

Popis vonkajšej úpravy v zmysle Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ):

*Spevnené plochy s asfaltovým povrchom hr. 50 mm pred vstupnými schodami a pred predajňou a vstupom do dvora vybudované v roku 1967.*

#### 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:** 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým  
**Položka:** 8.6.d) Asfaltový betón hr. 50 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $3,67*13,69+4,56*22,69 = 153,71 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,652$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na p.č.273/1	1967	54	6	60	90,00	10,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$153,71 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,652 * 0,95$	5 913,41
Technická hodnota	$10,00 \% \text{ z } 5 913,41 \text{ €}$	591,34

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Predajňa Elektro s.č.167	198 792,98	91 444,77
Vodovodná prípojka	5 582,68	558,27
Vodomerná šachta	2 178,07	217,81
Prípojka kanalizácie	1 731,21	173,12
Prípojka NN	519,37	51,94
Spevnené plochy na p.č.271	387,88	38,79
Spevnené plochy na p.č.273/1	5 913,41	591,34
<b>Celkom:</b>	<b>215 105,60</b>	<b>93 076,04</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

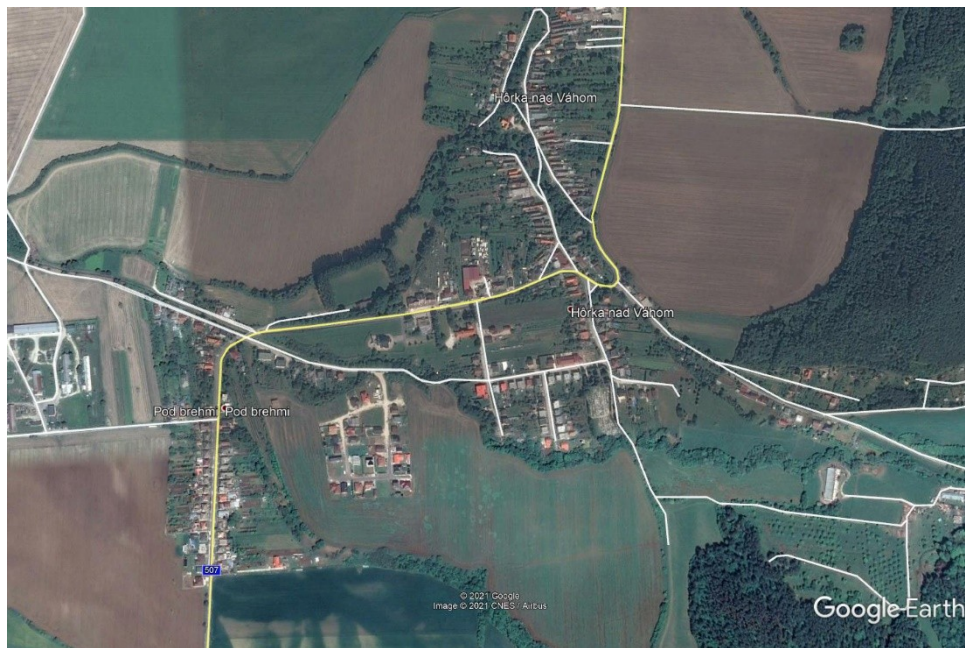
###### Analýza polohy nehnuteľností:

Predajňa Elektro s.č.167 sa nachádza v intraviláne obce Hôrka nad Váhom, v centrálnej časti obce, pri štátnej ceste II/507. Vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je cca 10,0 km, vzdialenosť do kúpeľného mesta Piešťany je cca 18,0 km.

V obci Hôrka nad Váhom sa nachádza materská škola, zastávka prímestskej autobusovej dopravy, pošta obecný úrad, predajňa Jednota a ambulancia praktického lekára.

Objekt predajne Elektro sa nachádza pri hlavnej miestnej komunikácii, ktorá je súčasťou štátnej cesty č.II/507. V tejto komunikácii sú umiestnené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza na rovinatom pozemku, približne štvorcového tvaru.



Miera evidovanej nezamestnanosti sa v obci Hôrka nad Váhom a okolí sa dlhodobu pohybuje pod 10,0%.

Lokalita v ktorej sa ohodnocovaný objekt nachádza patrí vzhľadom na polohu a pomerne dobrú dopravnú dostupnosť okresného mesta Nové Mesto nad Váhom medzi mierne nadpriemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností podnikateľské účely a preto stanovujem priemernú hodnotu koeficientu polohovej diferenciacie na 0,3. Všetky údaje použité pri výpočte

koeficientu polohovej diferenciacie, ktoré znalec nemohol zistiť pri obhliadke exteriéru ohodnocovanej nehnuteľnosti, boli prevzaté zo Znaleckého posudku č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ).

###### Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je v súčasnosti využívaná ako predajňa elektro. Vzhľadom na technické prevedenie a umiestnenie, bolo by možné túto využívať aj ako predajňu iných produktov, resp. na iné podnikateľské aktivity.

###### Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vzhľadom na umiestnenie a technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je táto bez vážnejších rizík z hľadiska jej ďalšieho užívania.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.643 je na ohodnocovanú nehnuteľnosť začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa negatívne premieta do predajnosti tejto nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:**

0,3

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b>	III.	0,300	13	3,90
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>	I.	0,900	30	27,00
	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská				
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>	II.	0,600	8	4,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	7	4,20
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>	III.	0,300	6	1,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b>	II.	0,600	10	6,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>	II.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>	I.	0,900	6	5,40
	malá hustota obyvateľstva				
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>	III.	0,300	5	1,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	<b>Konfigurácia terénu</b>	I.	0,900	6	5,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	II.	0,600	7	4,20
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>	IV.	0,165	7	1,16
	železnica, alebo autobus				
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>	IV.	0,165	10	1,65
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	IV.	0,165	8	1,32
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	0,600	9	5,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>	III.	0,300	8	2,40
	bez zmeny				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	IV.	0,165	7	1,16
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				

18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	III.	0,300	4	1,20
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	<b>Názor znalca</b>	III.	0,300	20	6,00
	priemerná nehnuteľnosť				
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>89,88</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 89,88 / 180$	0,499
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_S = TH * k_{PD} = 93\,076,04 \text{ €} * 0,499$	<b>46 444,94 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v intraviláne obce Hôrka nad Váhom, v centrálnej časti obce, pri štátnej ceste II/507. Vzdialenosť do okresného mesta Nové Mesto nad Váhom je cca 10,0 km, vzdialenosť do kúpeľného mesta Piešťany je cca 18,0 km.

Pozemok sa skladá z parcely č.271 - plocha zastavaná budovou predajne Elektro s.č.167 a parcely č. 273/1 - spevnená plocha pred predajňou a spevnený dvor za objektom predajne

V obci Hôrka nad Váhom sa nachádza materská škola, zastávka prímestskej autobusovej dopravy, pošta obecný úrad, predajňa Jednota a ambulancia praktického lekára.

Pozemok je dopravne sprístupnený z priľahlej hlavnej miestnej komunikácii, ktorá je súčasťou štátnej cesty č.II/507. V tejto komunikácii sú umiestnené verejné rozvody vody, kanalizácie, zemného plynu a NN.

Jedná sa o rovinný pozemok, približne štvorcového tvaru.

Lokalita v ktorej sa ohodnocovaný objekt nachádza patrí vzhľadom na polohu a pomerne dobrú dopravnú dostupnosť okresného mesta Nové Mesto nad Váhom medzi mierne nadpriemerné z hľadiska kúpy nehnuteľností podnikateľské účely. Táto skutočnosť je zohľadnená v použitej východiskovej hodnote pozemku, ktorá je stanovená ako 60 % východiskovej hodnoty platnej pre mesto Nové Mesto nad Váhom.

Mimoriadne vhodné umiestnenie pozemku pri štátnej ceste medzi okresnými mestami Nové Mesto nad Váhom a Piešťany, je zohľadnené v použitom koeficiente povyšujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
271	zastavané plochy a nádvoria	352,00	1/1	352,00
273/1	zastavané plochy a nádvoria	965,00	1/1	965,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 317,00</b>

**Obec:**

Hôrka nad Váhom

**Východisková hodnota:** $VH_{Mj} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 5,98 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10
$k_D$	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom	0,90

koeficient dopravných vzťahov	hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (umiestnenie pozemku pri štátnej ceste medzi okresnými mestami Nové Mesto nad Váhom a Piešťany.)	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,10 * 0,90 * 1,40 * 1,40 * 2,50 * 1,00$	4,8510
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 5,98 \text{ €/m}^2 * 4,8510$	<b>29,01 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 271	$352,00 \text{ m}^2 * 29,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 211,52
parcelsa č. 273/1	$965,00 \text{ m}^2 * 29,01 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27 994,65
<b>Spolu</b>		<b>38 206,17</b>



# III. ZÁVER

## ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Predajňa Elektro s.č.167	801 82	1 109,98	271,78	1

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	271	352,00
Pozemok	273/1	965,00

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Určenie všeobecnej hodnoty predajne Elektro s.č.167, LV č.643, k.ú. Hôrka nad Váhom s príslušenstvom a pozemkov parc.č.271 a 273/1, LV č.643, k.ú. Hôrka nad Váhom, za účelom dobrovoľnej dražby podľa zákona 527/2002 Z.z., podľa Vyhlášky MS SR č. č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Predajňa Elektro s.č.167	45 630,94
Vodovodná prípojka	278,58
Vodomerná šachta	108,69
Prípojka kanalizácie	86,39
Prípojka NN	25,92
Spevnené plochy na p.č.271	19,36
Spevnené plochy na p.č.273/1	295,08
<b>Pozemky</b>	
Pozemok - parc. č. 271 (352 m <sup>2</sup> )	10 211,52
Pozemok - parc. č. 273/1 (965 m <sup>2</sup> )	27 994,65
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>84 651,11</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>84 700,00</b>

**Slovom: Osemdesiatštyritisíc sedemsto Eur**

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Ohodnocovaný objekt nebol znalcovi sprístupnený. Znalec stanovil všeobecnú hodnotu len na základe vonkajšej obhliadky a dostupných podkladov - Znalecký posudok č.62/2007 (Ing. Pavol GULAČ). Táto skutočnosť predstavuje pomerne značné riziko, že všeobecná hodnota nie je stanovená správne, pretože nezohľadňuje možné úpravy nehnuteľnosti, nezachytené v podkladoch predložených znalcovi.

V zmysle údajov z listu vlastníctva č.643 je na ohodnocovanú nehnuteľnosť začatý výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Táto skutočnosť sa negatívne premieta do predajnosti tejto nehnuteľnosti.

V Trenčíne dňa 02.03.2021

Ing. Juraj Sedláček

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. PSO044/20/17A zo dňa 07.12.2020
2. Výzva na umožnenie vykonania obhliadky č. PSO044/20/25A zo dňa 11.12.2020
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 643, k.ú. Hôrka nad Váhom, zo dňa 18.01.2021
4. Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 18.01.2021
5. Potvrdenie obce Hôrka nad Váhom o veku ohodnocovanej budovy zn.: 311/OcÚ/2002 zo dňa 05.12.2002
6. Informácia o obci Hôrka nad Váhom
7. Interné hodnotenie nehnuteľnosti (UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s.), zo dňa 08.01.2020
8. Predajňa Elektro s.č.167 - Pôdorys a rez (zo Znaleckého posudku č.62/2007 - Ing. Pavol GULAČ)
9. Predajňa Elektro s.č.167 - Pohľady (zo Znaleckého posudku č.62/2007 - Ing. Pavol GULAČ)
10. Fotodokumentácia exteriéru ohodnocovanej nehnuteľnosti

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Vodohospodárske stavby, Projektovanie v stavebníctve a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913057

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 32/2021.

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

-----  
Ing. Juraj SEDLÁČEK