

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

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

Objednávka zo dňa: 31.05.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 169/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 338 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 988/93, rodinného domu súp.č. 1317, postavenom na pozemku parc.č. 988/95, garáž bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 988/94, Sinečná ul. v k.ú. Veľké Leváre a pozemkov parc.č. 988/43, 988/93, 988/94, 988/95, 988/96, evidovaných na LV č. 668 v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh) : 51 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

Vypracované v Bratislave, dňa : 11.06.2021

- 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 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2021.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

$$V\dot{S}H_S = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním 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 porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

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:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnaním 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 nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \text{ [€]}$$

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.

Titul nadobudnutia LV:

V-603/15 - Darovacia zmluva, právop. 03.03.2015 - 226/15

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Malík Radko r.	
	Dátum narodenia :	
	Spoluvlastnícky podiel	1/2

Poznámka

- P-294/2017 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko (pôvodne Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.) v zmysle záložnej zmluvy V-1655/15 predajom nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby - 839/17, 198/21 P-111/2021: Zmena záložného veriteľa - 198/21
 - P-56/2018 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DU-POS DD 128/2017 dražobníkom DUPOS dražobná, spol. s.r.o., IČO:36 233 935, Tamaškovičova 17, 017 01 Trnava - 159/18
 - P-135/2018 - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DU-POS DD 128a/2017 dražobníkom DUPOS dražobná, spol. s.r.o., IČO:36 233 935, Tamaškovičova 17, 017 01 Trnava - 325/18
 - P-136/2019 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. A 16/2019 dražobníkom Dražby a reality PAMAŠA, s.r.o., IČO:36 706 655, Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, prvé kolo dražby - 465/19
 - P-171/2019 - Notárska zápisnica N 426/2019, Nz 20135/2019, NCRIs 20618/2019 - osvedčenie o vykonaní neúspešnej dobrovoľnej dražby - 1220/19

Titul nadobudnutia LV:

V-603/15 - Darovacia zmluva, právop. 03.03.2015 - 226/15

- Z-5188/13 - Žiadosť o zápis stavieb do KN na C-KN parc.č. 988/93, 988/94, 988/95, 988/96 podľa GP č. 54/2013, Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby a užívaní č. S- 105/2013/DPS, právop. 13.11.2013, Potvrdenie č. S-105/2013/záp.st. a Rozhodnutia obce o súp.čísloch č. 42/2013, 43/2013, 44/2013, 45/2013, 46/2013 - 531/13

ČASŤ C ŤARCHY

- V-1655/15 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004) na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere č. 0041880 6 06 a 0041880 9 05 zo dňa 31.03.2015, právop. 29.04.2015 na pozemok parc. C-KN č. 988/43, 988/93, 988/94, 988/95, 988/96, garáž bez súp.č. na parc. C-KN č. 988/94, prístrešok bez súp.č. na parc. CKN č. 988/96, rod. dom so súp.č. 338 na parc. C-KN č. 988/93, rod. dom so súp.č. 1317 na parc. C-KN č. 988/95 - 426/15, 764/20
 Z-5292/2020: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 6 06 - 764/20
 Z-75/2021: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 9 05 - 119/21
 - V-1655/15 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004) na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere č. 0041880 6 06 a 0041880 9 05 zo dňa 31.03.2015, právop. 29.04.2015 na pozemok parc. C-KN č. 988/43, 988/93, 988/94, 988/95, 988/96, garáž bez súp.č. na parc. C-KN č. 988/94, prístrešok bez súp.č. na parc. CKN č. 988/96, rod. dom so súp.č. 338 na parc. C-KN č. 988/93, rod. dom so súp.č. 1317 na parc. C-KN č. 988/95 - 426/15, 764/20
 Z-5292/2020: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 6 06 - 764/20
 Z-75/2021: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 9 05 - 119/21

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.06.2021 za účasti vlastníka nehnuteľností. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 03.06.2021 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľností bola vyhotovená znalcom dňa 03.06.2021.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bolo predložené Koľaudačné rozhodnutia na rodinný dom súp.č. 338, Oznámenie k ohláseniu stavebných úprav na rodinný dom súp.č. 338 a situácia, pôdorys podlaží a pohľad. Pre rodinný dom súp.č. 1317 bol predložený pôdorys a ako vek objektu bol predložený stranou č. 9 zo ZP č. 32/2015, vypracovaný Ing. Pavel Encinger. Na pozemku parc.č. 988/93 je postavený rodinný dom súp.č. 338, na

monolitického betónu, omietky vápenné štukové s náterom, podlaha cementový poter, dvere plné hiadké v ocelových zárubniach, vstupné dvere presklené, okná ocelové. Nosné steny nadzemného podlažia murované zo siporexového muriva so zateplovacím systémom, deliace priečky murované z tehál, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom v niektorých častiach tapety. Stropy nad suterénom a 1.NP sú železobetónové, zastrešenie stanovou strechou s betónovou krytinou zn Bramac, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - úplné, ostatné klampiarske konštrukcie z hliníkového plechu. Z dvoch izieb na prízemí je výstup na balkón nad 5m², kde je podlaha z keramickej dlažby.

Povrchová úprava fasády omietky na báze umelých látok v kombinácii s obkladom z umelého kameňa. Vstupné dvere presklenné plastové, vnútorné dvere z tvrdého dreva osadené v drevených zárubniach, okná plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami, podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Elektroinštalácia v suteréne a aj na prízemí je svetelná i motorická, elektrický rozvádzač je s ističmi, vykurovacie je ústredné telesá panelové plechové v kúpeľni aj rebríkový radiátor, rozvod vody z pozinkovaného potrubia studenej i teplej vody, inštalácia plynu v suteréne, kanalizácia z plastového potrubia vedená do žumpy. Ohrev teplej vody zabezpečuje elektrický zásobníkový ohrievač osadený v suteréne, vykurovanie je zabezpečené kotlom na pevné palivo osadený rovnako v suteréne rodinného domu.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu rohová kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi – sklokeramická varná doska, elektrická rúra, digestor, nerezová dvojdrez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, keramické umývadlo s pákovou batériou, splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby a opotrebenie:

Vek stavby je potvrdený predloženým Kolaudačným rozhodnutím, kedy stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 1977, z čoho vyplýva, že vek domu je 2021-1977 = 44 rokov. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie, životnosť objektu stanovujem na 100 rokov. Rodinný dom sa v čase šetrenia plne využíval, je v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive, stropoch a zastrešení.

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. PP	1977	1,20*(5,84*3,20+3,93*5,84)	49,97	120/49,97=2,401
1. NP	1977	11,35*12,45	141,31	120/141,31=0,849

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5,5 bm)	-	303
37	Vnútorne vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	-	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10
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	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
41	Balkón		
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	120
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	165	1173

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,571$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4865 + 165 * 2,401)/30,1260$	174,64
1. NP	$(7820 + 1173 * 0,849)/30,1260$	292,63

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1977	44	56	100	44,00	56,00
1. NP	1977	44	56	100	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1977		
Východisková hodnota	$174,64 \text{ €/m}^2 * 49,97 \text{ m}^2 * 2,571 * 0,95$	21 314,68
Technická hodnota	56,00% z 21 314,68	11 936,22

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	1998	4,45*7,90+4,25*7,85	68,52	120/68,52=1,751

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Dellace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
9	Ploché strechy	
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytíny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žlaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
17	Dvere	
	17.3 hladké piné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
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
24	Ústredné vykurovanie	

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1998	23	57	80	28,75	71,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$258,21 \text{ €/m}^2 \cdot 68,52 \text{ m}^2 + 2,571 \cdot 0,95$	43 213,17
Technická hodnota	71,25% z 43 213,17	30 789,38

2.2 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ

2.2.1 Garáž bez súp.č., parc.č. 988/94, k.ú. Veľké Leváre

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná garáž bez súp.č., daná do užívania v roku 1977, je postavená na pozemku parc.č. 988/94 vo dvore rodinného domu. Ide o samostatne stojací objekt s 1.NP, bez podpivničenia. Postavená je na základových betónových pásoch s vodorovnou izoláciou, zvislé konštrukcie murované z tehál do hr. 300mm, stropná konštrukcia drevená trámová bez podhľadu. Zastrešenie objektu je plytkou pultovou strechou s krytinou z azbestocementovej vlnovky. Vonkajšia a vnútorná povrchová úprava stien omietky štukové, okno drevené zdvojené, garážová brána oceľová dvojkrídlová, podlaha cementový poter, elektroinštalácia svetelná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení
KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1977	5,05*3,52	17,78	18/17,78=1,012

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)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.1 vápenná, štuková omietka	250
13	Okná	

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1977	2,20*9,80	21,56	18/21,56=0,835

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.4 bez podmurovky, iba základy pod stĺpkmi alebo pätky pod rohmi pref. garáže	115
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.6 iba stĺpiky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.6 azbestocementové vlnovky, asfaltová lepenka	310
	Spoľu	1175

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spoľu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(1175 + 0 * 0,835)/30,1260$	39,00

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1977	44	1	45	97,78	2,22

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,00 \text{ €/m}^2 * 21,56 \text{ m}^2 * 2,571 * 0,95$	2 053,71
Technická hodnota	2,22% z 2 053,71	45,59

2.3.2 Plot uličný

Uličný plot zhotovený na betónových základoch s výplňou z oceľových tyčí, kde boli v roku 2015 osadené vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových alebo drevených zvlakoch	32,90m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: 16,45 m
 Pohľadová plocha výplne: $16,45 \times 2,00 = 32,90 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
 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 záhradný	1977	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,45 \text{ m} \times 5,64 \text{ €/m} + 32,90 \text{ m}^2 \times 20,28 \text{ €/m}^2) \times 2,571 \times 0,95$	1 856,24
Technická hodnota	12,00 % z 1 856,24 €	222,75

2.3.4 Plot zadný

Plot zadný zhotovený na betónových základoch s výplňou z plotových tvárnic.

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	16,35m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	32,70m ²	765	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 16,35 m
 Pohľadová plocha výplne: $16,35 \times 2,00 = 32,70 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot zadný	1977	44	6	50	88,00	12,00

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1250/30,1260 = 41,49 €/bm
 Počet merných jednotiek: 15,50 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
 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 [%]
Prípojka vody - RD súp.č. 1317	1998	23	37	60	38,33	61,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,5 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,571 * 0,95$	1 570,73
Technická hodnota	$61,67 \% \text{ z } 1 570,73 \text{ €}$	968,67

2.3.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je betónovej konštrukcie, uzatvorená oceľovým poklopom, vybudovaná v roku 1977 a nachádza sa pred rodinným domom. V rozpočtovom ukazovateli je započítané aj vybavenie šachty.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,50 * 1,30 * 1,50 = 2,93 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
 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 [%]
Vodomerná šachta	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,93 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,571 * 0,95$	1 819,65
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 1 819,65 \text{ €}$	485,30

2.3.8 Kanalizačná prípojka - RD súp.č.338

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,571 * 0,95$	300,74
Technická hodnota	$61,67 \% \text{ z } 300,74 \text{ €}$	185,47

2.3.10 Žumpa - parc.č. 988/43

Žumpa umiestnená vo dvore na pozemku parc.č. 988/43, betónová monolitická s ocelovým poklopom.

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: $12,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,571$
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 - parc.č. 988/43	1977	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,571 * 0,95$	3 161,90
Technická hodnota	$45,00 \% \text{ z } 3 161,90 \text{ €}$	1 422,86

2.3.11 Prípojka NN

Idé o vzdušnú prípojku.

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.c) káblová prípojka vzdušná Al 4*10 mm*mm

2.3.13 Spevnené plochy

Spevnené plochy vedúce do rodinných domov, spevnené plochy využívané státie pre motorové vozidlá, spevnené plochy nachádzajúce sa vo dvore.

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: $15,00 \cdot 2,60 + 4,00 \cdot 1,20 = 43,8 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
 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	1977	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$43,8 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,571 \cdot 0,95$	923,23
Technická hodnota	12,00 % z 923,23 €	110,79

2.3.14 Schodisko

Vonkajšie schodisko vedúce u dvora do suterénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$ stupňa
 Počet merných jednotiek: $7 \cdot 1,50 = 10,5 \text{ bm}$ stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,571$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Drobná stavba - prístrešok, parc.č. 988/96	2 053,71	45,59
Ploty		
Plot uličný	3 508,48	935,71
Plot záhradný	1 856,24	222,75
Plot zadný	2 929,56	351,55
Celkom za Ploty	8 294,28	1 510,01
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody - RD súp.č. 338	1 443,24	384,91
Prípojka vody - RD súp.č. 1317	1 570,73	968,67
Vodomerná šachta	1 819,65	485,30
Kanalizačná prípojka - RD súp.č.338	408,15	108,85
Kanalizačná prípojka - RD súp.č.1317	300,74	185,47
Žumpa - parc.č. 988/43	3 161,90	1 422,86
Prípojka NN	306,38	81,71
Prípojka plynu - RD súp.č. 1317	637,56	393,18
Spevnené plochy	923,23	110,79
Schodisko	183,11	48,84
Oporný múr	68,50	18,27
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 823,19	4 208,85
Celkom:	191 784,69	107 338,49

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Veľké Leváre sú obec na Slovensku v okrese Malacky. V súčasnosti má obec 3 626 obyvateľov. Obec Veľké Leváre leží na Záhorí, na západnej strane Záhorskej nížiny. Obec sa nachádza na vyššej terase rieky Moravy, ktorá vytvára hranicu medzi Slovenskou republikou a Rakúskom. Vzdialená je od nej len 5 km a severne 7,5 km od mesta Malacky a 40 km od Bratislavy. Veľké Leváre susedia so siedmimi obcami. Na severe s Moravským Svätým Jánom a Závodom, na východe so Studienkou, na juhu s Malackami, Kostolištom a Gajarmi, na západe s Malými Levárami a Drösingom (Rakúsko). Čez územie obce preteká priehľadná Rudava.

Občianska a technická vybavenosť dostačujúca, na úrovni malej obce: obecný úrad, kostol, predajňa potravinárskeho tovaru, rozličného tovaru, knižnica, pošta, Komerčná banka, bankomat, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast, stomatológ, materská škola, autobusová zastávka, reedukačné centrum.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je stavebno-technickým usporiadaním vhodná na projektovaný účel, určený na celoročné bývanie. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nenachádzajú v záplavovej oblasti a nie sú zaťažované exhalátmi z priemyselnej výroby.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,550	7	3,85
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,650	9	14,85
16	Možnosť zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľností bez výnosu	V.	0,055	2	0,11
19	Názor znalca				
	výborná nehnuteľnosť	I.	1,650	25	41,25
	Spolu			185	213,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 213,02 / 185$	1,151
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 107\ 338,49 \text{ €} * 1,151$	123 546,60 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 988/43, 988/93-988/96 sú umiestnené v zastavanom území obce, na Slnecnej ulici, k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky. Prístup na pozemky je z vybudovanej spevnenej asfaltovej komunikácie parc.č.988/4 - LV nezaložený. V komunikácii sa nachádzajú inžinierske siete - vodovod, plynovod, elektrická sieť a osadené verejné osvetlenie, kanalizácia je do žumpy. Pozemky sú rovinnaté a oplotená. Umiestnenie pozemkov korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Na pozemkov parc.č. 988/93 je umiestnený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 338, na pozemku parc.č. 988/95 je umiestnený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 1317, na pozemku parc.č. 988/94 je postavená garáž. Na konci záhrady na pozemku parc.č. 988/96 sa nachádza prístrešok, ktorý je v zlom, zanedbanom stave, pozemok parc.č. 988/43 tvorí záhradu a okolie rodinných domov. Okolitú zástavbu tvoria objekty podobných pozemkov so štandardnými rodinnými domami.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Veľké Leváre, okres Malacky je oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva. Použila som aj povyšujúci faktor, z dôvodu o zvýšeného záujmu o podobné pozemky.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 338 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 988/93, rodinného domu súp.č. 1317, postavenom na pozemku parc.č. 988/95, garáž bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 988/94, Slnecná ul. v k.ú. Veľké Leváre a pozemkov parc.č. 988/43, 988/93, 988/94, 988/95, 988/96, evidovaných na LV č. 668 v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 123 546,60 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 54 849,62 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom s.č. 338, Slnecná ul., p.č. 988/93, k.ú. Veľké Leváre	78 838,55
Rodinný dom s.č. 1317, Slnecná ul., p.č. 988/95, k.ú. Veľké Leváre	35 438,58
Spolu za Rodinné domy	114 277,13
Garáž bez súp.č., parc.č. 988/94, k.ú. Veľké Leváre	2 634,59
Drobná stavba - prístrešok, parc.č. 988/96	52,47
Ploty	
Plot uličný	1 077,00
Plot záhradný	256,39
Plot zadný	404,63
Spolu za Ploty	1 738,02
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody - RD súp.č. 338	443,03
Prípojka vody - RD súp.č. 1317	1 114,94
Vodomerná šachta	558,58
Kanalizačná prípojka - RD súp.č.338	125,29
Kanalizačná prípojka - RD súp.č.1317	213,48

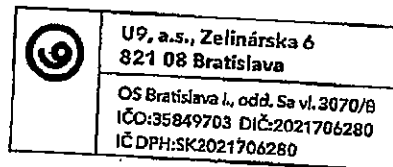
IV. PRÍLOHY


- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 31.05.2021 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 668, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.06.2021 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 07.06.2021, pre k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie Zn.:Výst.4369/77-DC na rodinný dom súp.č. 338, zo dňa 13.09.1977 - kópia
- Oznámenie o ohlásení stavebných úprav č.j.:S-26/2005/SU na rodinný dom súp.č. 338, zo dňa 23.02.2005 - kópia
- Situácia, pohľad, pôdorys podlaží rodinného domu súp.č. 338, k.ú. Veľké Leváre
- Vek stavby pre RD s.č. 1317 - strana č.9, ZP č. 32/2015, vypracovaný Ing. Pavel Encinger - kópia
- Pôdorys podlaží rodinného domu súp.č. 1317, k.ú. Veľké Leváre
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

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. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresy zp@u9.sk a david.harmaniak@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. 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.
v z. Mgr. David Harmaniak

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Malík Radko

1 / 2

Dátum narodenia :

Poznámka P-294/2017 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech EOS KSI Slovensko (pôvodne Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.) v zmysle záložnej zmluvy V-1655/15 predajom nehnuteľnosti formou dobrovoľnej dražby - 839/17, 198/21
P-111/2021: Zmena záložného veriteľa - 198/21

Poznámka P-56/2018 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. DU-POS DD 128/2017 dražobníkom DÚPOS dražobná, spol. s.r.o., IČO:36 233 935, Tamašovičova 17, 017 01 Trnava - 159/18

Poznámka P-135/2018 - Oznámenie o opakovanej dobrovoľnej dražbe č. DU-POS DD 128a/2017 dražobníkom DÚPOS dražobná, spol. s.r.o., IČO:36 233 935, Tamašovičova 17, 017 01 Trnava - 325/18

Poznámka P-136/2019 - Oznámenie o dobrovoľnej dražbe č. A 16/2019 dražobníkom Dražba a reality PAMAŠA, s.r.o., IČO:36 706 656, Kalvínske námestie 2, 934 01 Levice, prvé kolo dražby - 465/19

Poznámka P-171/2019 - Notárska zápisnica N 426/2019, Nz 20135/2019, NCRIs 20618/2019 - osvedčenie o vykonaní neúspešnej dobrovoľnej dražby - 1220/19

Titul nadobudnutia Osvedčenie o ded. 10D 865/98, Dnot 453/98 - 282/03

Titul nadobudnutia Z-5188/13 - Žiadosť o zápis stavieb do KN na C-KN parc.č. 988/93, 988/94, 988/95, 988/96 podľa GP č. 54/2013, Rozhodnutie o dodatočnom povolení stavby a užívaní č. S-105/2013/DPS, právopl. 13.11.2013, Potvrdenie č. S-105/2013/záp.st. a Rozhodnutia obce o súp.čísloch č. 42/2013, 43/2013, 44/2013, 45/2013, 46/2013 - 531/13

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 V-1655/15 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004) na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere č. 0041880 6 06 a 0041880 9 05 zo dňa 31.03.2015, právopl. 29.04.2015 na pozemok parc. C-KN č. 988/43, 988/93, 988/94, 988/95, 988/96, garáž bez súp.č. na parc. C-KN č. 988/94, prístrešok bez súp.č. na parc. C-KN č. 988/96, rod. dom so súp.č. 338 na parc. C-KN č. 988/93, rod. dom so súp.č. 1317 na parc. C-KN č. 988/95 - 426/15, 764/20
Z-5292/2020: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 6 06 - 764/20
Z-75/2021: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 9 05 - 119/21
- 2 V-1655/15 - Záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o., Pajštúnska 5, 851 02 Bratislava, IČO: 35 724 803 (pôvodne Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., IČO: 31 335 004) na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere č. 0041880 6 06 a 0041880 9 05 zo dňa 31.03.2015, právopl. 29.04.2015 na pozemok parc. C-KN č. 988/43, 988/93, 988/94, 988/95, 988/96, garáž bez súp.č. na parc. C-KN č. 988/94, prístrešok bez súp.č. na parc. C-KN č. 988/96, rod. dom so súp.č. 338 na parc. C-KN č. 988/93, rod. dom so súp.č. 1317 na parc. C-KN č. 988/95 - 426/15, 764/20
Z-5292/2020: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 6 06 - 764/20
Z-75/2021: Zmena záložného veriteľa úveru 0041880 9 05 - 119/21

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Okresný národný výbor - odbor výstavby a ÚP v S e n i c i

Zn.: Výst. 4369/77-D^C

V Senici, dňa 13.9.1977

R O Z H O D N U T I E

Okresný národný výbor - odbor výstavby a územného plánovania v Senici podľa § 5 a 9 zákona čis. 87/1958 Zb. a vl. nariadenia čislo 8/1956 Zb. udeľuje žiadateľovi Milan Malík bytom: zamest. v JKD Úsvit so sídl. Dubajská ako: robotník

p o v o l e n i e u ž í v a ť

revest. rod. domu postavenej na pozemku parc.č. 988/57 na základe rozhodnutia o prípustnosti stavby vydaného ONV - OVAÚP v Senici zn.: Výst. 5645/75-ME dňa 27.10.1975. Novostavba obdržala popisné čislo: 338.

D o v o d y:

Miestnym šetrením sa zistilo, že stavba je vystavená podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam uvedeným v stavebnom povolení. Oproti schválenému projektu boli prevedené iba tieto zmeny:

Rozhodnutie o námietkach účastníkov:

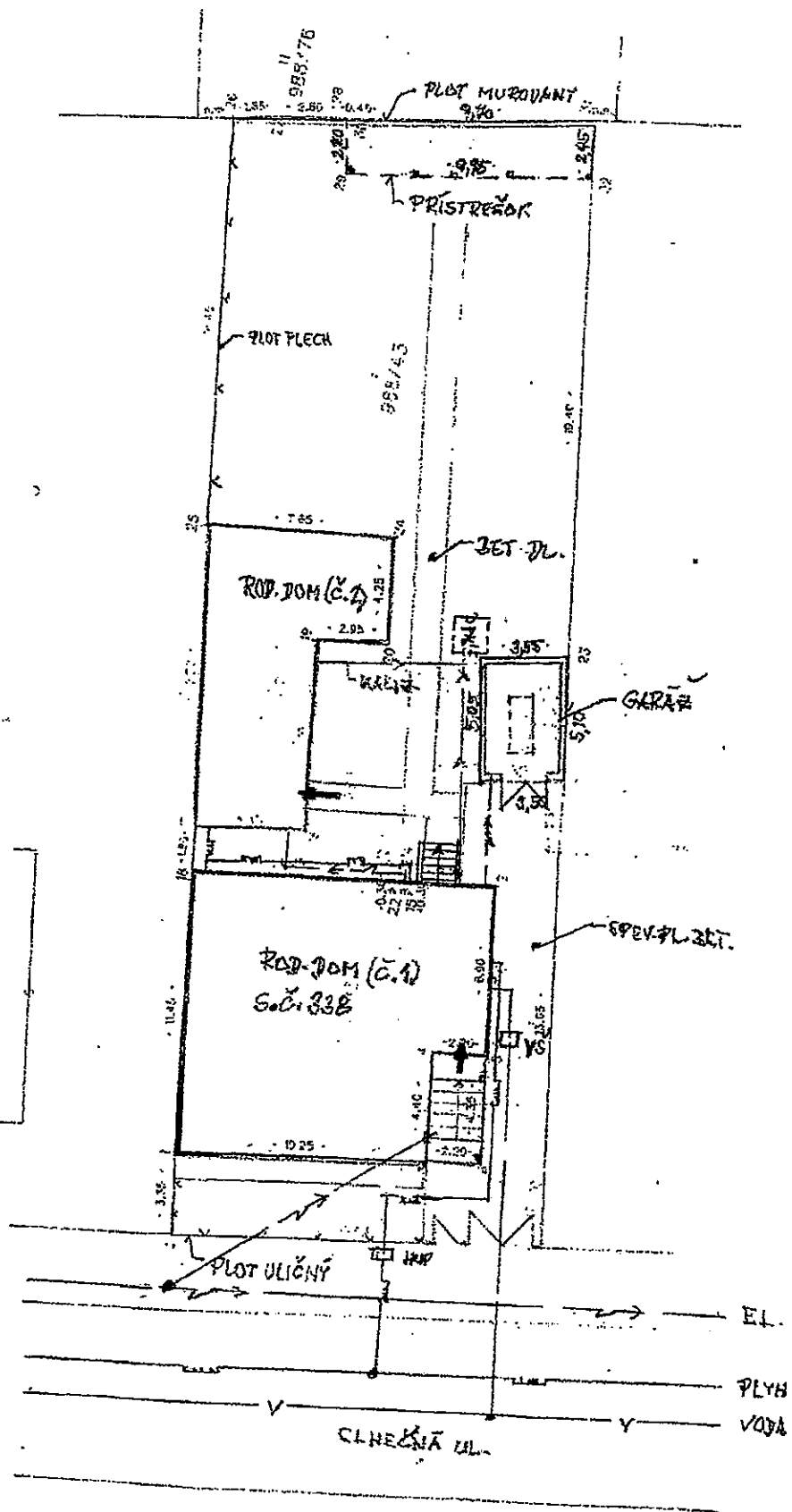
Stavba bola dokončená sa stala sa schopnou dňa 25.8.1977.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní od jeho doručenia prostredníctvom tunajšieho odboru na odbor výstavby a ÚP ZsKNV v Bratislave.

O tom sa upovedomujú:

1. Stavebník Milan Malík
2. Geodézia, stred.Senica, Hollého ul.
3. Finančný odbor ONV Senica
4. MNV Veľká Laca
5. Spis

Vedúci odboru výstavby
a územného plánovania:
Ing. Jarošlav Poltín



SITUÁCIA OBJEKTOV

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	17 996,68	11 157,94
1. nadzemné podlažie	94 920,92	58 850,97
Spolu	112 917,60	70 008,91

2.1.2 Rodinný dom s. č. 1317 na p. č. 988/95

POPIS STAVBY

Rodinný dom je postavený vo dvore rodinného domu s. č. 338 a slúži ako samostatná bytová jednotka.

Základy sú betónové s vodorovnou izoláciou. Nosné konštrukcie nadzemného podlažia sú zo siporexového muriva hrúbky do 40 cm. Deliace konštrukcie sú zo zhodného muriva menšej hrúbky. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Strop nad prízemím je s rovným podhľadom železobetónové. Strecha je plochá. Krytina na streche je z asfaltových natavovaných pásov. Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu. Ostatné klampiarske konštrukcie sú z hliníkového plechu. Fasádne omietky sú štukové. Vnútorne dvere sú drevené hladké. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, doplnené o interiérové žalúzie. Podlahy sú z keramickej dlažby a PVC. Vykurovanie je plynovými kachľami i. Elektroinštalácia je svetelná. Rozvod vody je z pozinkovaného potrubia studenej i teplej. Inštalácia plynu je na prízemí. Kanalizácia do žumpy je z plastového potrubia z WC, kúpeľne a kuchyne. Zdroj TUV je elektrický bojler. Zdroj vykurovaniu sú kacle na zemný plyn 2ks a jedny na pevné palivo. Vybavenie kuchyne na prízemí tvorí kuchynská linka na báze dreva dĺžky 3,2 m, nerezový drez, plynový sporák s elektrickou rúrou. Vnútorne vybavenie prízemia tvorí zamurovaná obložená smaltovaná vaňa, umývadlo, WC s hornou nádržkou. Vodovodné batérie sú s ventilmi 3 ks. Vnútorne obklady sú v kúpeľni vrátane vane a za kuchynskou linkou. Elektrický rozvádzač je s automatickým istením na prízemí.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

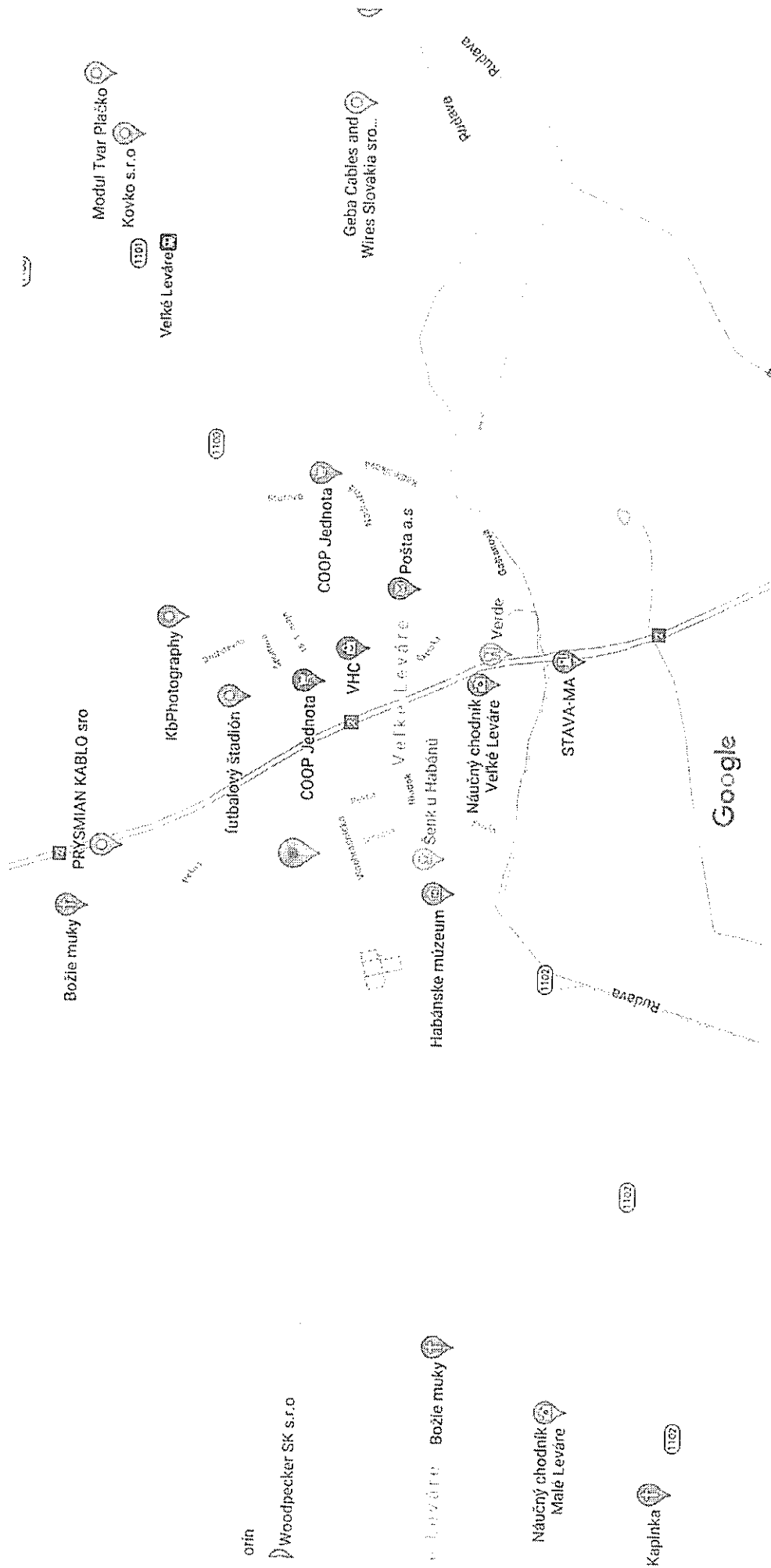
Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1998	4,45*7,9+4,25*7,85	68,52	120/68,52=1,751

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

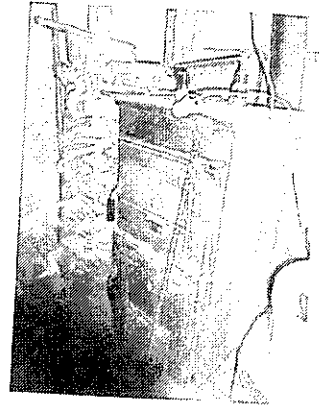
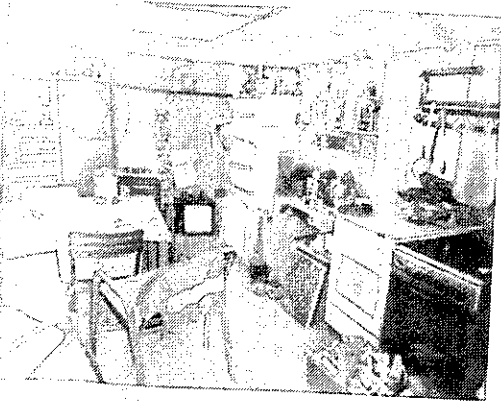
Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

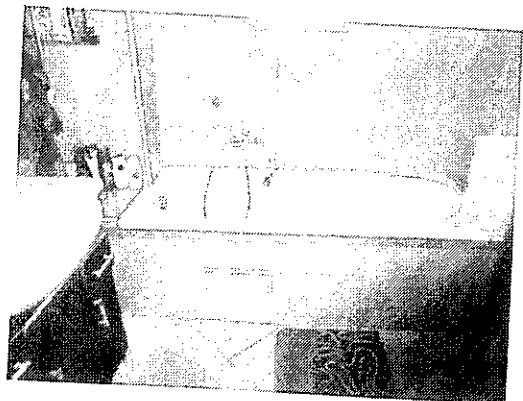
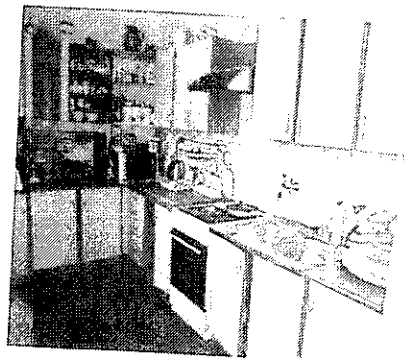
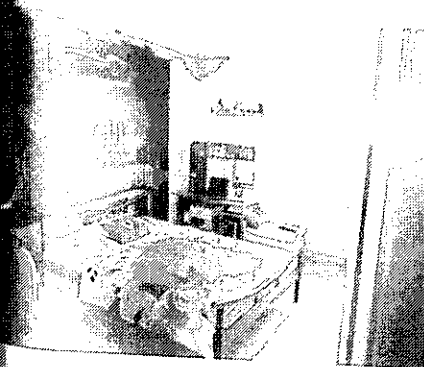
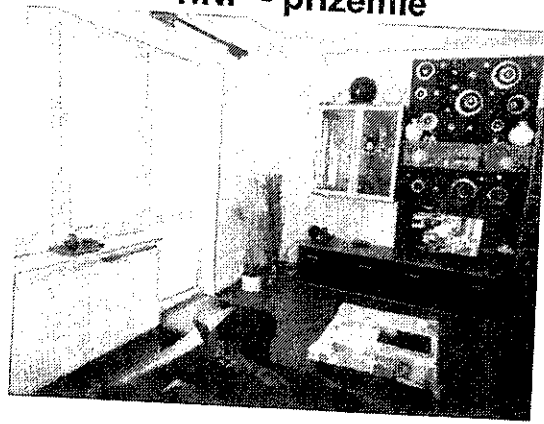
Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735



1.PP - suterén



1.NP - prízemie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 169/2021.

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

V Bratislave, 11.06.2021

.....
Ing . Dagmar Jančovičová