

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, 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.

Počet strán (z toho príloh) : 51 (17)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

Vypracované v Bratislave, dňa : 11.06.2021

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

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.

- pozemky: parc. č. 988/43, 988/93, 988/94, 988/95, 988/96, k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky.
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 338, postavený na parc. č. 988/93, k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky.
rodinný dom súpisné číslo 1317, postavený na parc. č. 988/95, k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky.
- garáž, bez súp.č., postavená na parc.č. 988/94, k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.06.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.06.2021

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 31.05.2021 - 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

b) Podklady získané znalcom:

- 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
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité 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 katastrí 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 katastrí 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 (použíta 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 neprimeranou pohnútkou.

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 1. štvrťrok 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- žiadne

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, porovnávací 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 1. štvrťrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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. Použitie priemerných koeficientov 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:

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 porovnávací 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:

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

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená 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 porovnávaní:

- 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 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie 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 diferenciácie

Metóda porovnávaní

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

- 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 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.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 668 vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.06.2021
Okres - Malacky, Obec- Veľké Leváre, Katastrálne územie - Veľké Leváre.

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 vzťahDruh ch.n.
988/43	428	Zastavané plochy a nádvoria	18	1	
988/93	141	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	
988/94	18	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	
988/94	69	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	
988/94	23	Zastavané plochy a nádvoria	17	1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
338	988/93	10	Rodinný dom	1
1317	988/95	10	Rodinný dom	1
	988/95	7	Garáž	1
	988/95	20	Prístrešok	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

7 - Samostatne stojaca garáž

20 - Iná budova

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 Malíková Mária 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 nehnuteľnosti 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

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 užívania 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 ĎALŠIE

- 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 nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 03.06.2021.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bolo predložené Kolaudačné 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

pozemku parc.č. 988/95 je postavený rodinný dom súp.č. 1317, garáž na pozemku parc.č. 988/94 a prístrešok na pozemku parc.č. 988/96, ktorý je vo veľmi zlom stave. V čase šetrenia boli nehnuteľnosti kontrolne zamerané, tvoria prílohu znaleckého posudku a korešpondujú s nákrešom v katastrálnej mape. Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov- stavba pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti evidované na LV č. 668 v k.ú. Veľké Leváre sú vo výlučnom vlastníctve Maliková Mária r. 1/2 a Malik Radko r. 1/2, bytom 1/2, so spoluvlastníckym podielom 1/2. Nehnuteľnosti nadobudnuté: - Darovacia zmluva, právop. 03.03.2015 - 226/15, 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

Umiestnenie stavby rodinného domu súp.č. 338 postavenom na pozemku parc.č. 988/93, rodinného domu súp.č. 1317, postavenom na pozemku parc.č. 988/95, garáž bez súp.č. postavenej na pozemku parc.č. 988/94 a pôdorysný tvar stavby korešponduje s nákrešom v katastrálnej a evidenciou na LV.

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

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

Rodinný dom - súp.č. 338 postavený na parc.č. 988/93 v k.ú. Veľké Leváre
Rodinný dom - súp.č. 1317 postavený na parc.č. 988/95 v k.ú. Veľké Leváre
Garáž - bez súp.č. postavená na parc.č. 988/94 v k.ú. Veľké Leváre
Prístrešok - bez súp.č. postavená na parc.č. 988/96 v k.ú. Veľké Leváre
Ploty - uličný, záhradný
Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, prípojka plynu, žumpa, spevnené plochy, vonkajšie schodisko, oporný múr
Pozemky - parc.č. 988/43, 988/93 - 988/96 - zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 679m², k.ú. Veľké Leváre

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 338, Slnečná ul., p.č. 988/93, k.ú. Veľké Leváre

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 338 je samostatne stojací objekt, postavený na pozemku parc. č. 988/93, Slnečná ulica, k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky, v tichej uličke na okraji obce v zástavbe rodinných domov v zastavanom území obce s napojením na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie - žumpa. Ide o jednopodlažný rodinný dom s čiastočným podpivničením, zastrešený stanovou strechou, postavený v roku 1977. V rokoch 2005 bola prevedená rekonštrukcia, výmena okien, podláh, dvier, kúpeľňa, zateplenie a povrchová úprava obvodového plášťa, strešná krytina.

Dispozičné a konštrukčné riešenie:

Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, dom je podpivničený s 1.NP a čiastočným podpivničením, ide o samostatnú bytovú jednotku, osadenú v rovinnom teréne, prístupnú z verejnej komunikácie.

1.PP – 2x pivnica so samostatným vstupom cez schodisko z dvora

1.NP – obývací priestor, 2x izba, kuchyňa, jedáleň, predsieň, chodba, kúpeľňa spolu s WC.

Rodinný dom je osadený do terénu v priemernej hĺbke do 2,00m so zvislou izoláciou, základy sú betónové so s vodorovnou izoláciou, podmurovka betónová - omietka. Nosné steny suterénu z

monolitického betónu, omietky vápenné štukové s náterom, podlaha cementový poter, dvere plné hladké v oceľových zárubniach, vstupné dvere presklené, okná oceľové. 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 dvojvrez 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 podpiwničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		

	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	940
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deľiace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnúťorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové pískou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	-	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260
	14.4.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit do 1/3	80	-
17	Dvere		
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	-	530
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	-
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	530
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svetiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	4865	7820

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	20
34	Zdroj teplej vody		

	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	Vnútorné 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	Vnútorné 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:

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. 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	$56,00\% \text{ z } 21 314,68$	11 936,22

1. NP z roku 1977		
Východisková hodnota	292,63 €/m ² * 141,31 m ² * 2,571 * 0,95	100 999,08
Technická hodnota	56,00% z 100 999,08	56 559,48

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	21 314,68	11 936,22
1. nadzemné podlažie	100 999,08	56 559,48
Spolu	122 313,76	68 495,70

2.1.2 Rodinný dom s.č. 1317, Slnčná ul., p.č. 988/95, k.ú. Veľké Leváre**POPIS STAVBY**

Odhodnocovaný rodinný dom súp. č. 1317 je samostatne stojací objekt v tvare L, postavený na pozemku parc. č. 988/95 vo dvore za hlavnou stavbou v k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky, v zastavanom území obce s napojením na všetky inžinierske siete, okrem kanalizácie - žumpa. Ide o jednopodlažný rodinný dom, zastrešený plochou strechou, daný do užívania v roku 1998. Ide o objekt v pôvodnom stave a v čase šetrenia sa plne využíval.

Dispozičné a konštrukčné riešenie:

Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, ide o samostatnú bytovú jednotku prístupnú z dvora pozemku parc.č.988/43.

1.NP –obývacia miestnosť, izba, chodba, kuchyňa, komora, kúpeľňa spolu s WC.

Rodinný dom je postavený na betónových základových pásoch s vodorovnou izoláciou, nosné konštrukcie sú murované zo siporexového muriva bez zatepľovacieho systému s povrchovou úpravou štukové omietky, deliace priečky murované z tehál, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom. Strop nad 1.NP je železobetónový s rovným podhľadom, zastrešenie plochou strechou s krytinou z asfaltových natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu - úplné, ostatné klampiarske konštrukcie z hliníkového plechu.

Povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom, vstupné dvere plastové, vnútorné dvere piné osadené v oceľových zárubniach, okná plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami, podlahy z PVC a keramickej dlažby. Elektroinštalácia je svetelná, elektrický rozvádzač s automatickým istením, rozvod vody z pozinkovaného potrubia studenej i teplej vody, inštalácia plynu, kanalizácia z plastového potrubia vedená do žumpy. Ohrev teplej vody zabezpečuje elektrický zásobníkový ohrievač osadený v kúpeľni, vykurovanie je zabezpečené 2x kachle na zemný plyn - gamatky a pec na tuhé palivo.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynský linka na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi – plynový sporák, elektrická rúra, nerezová drez s obyčajnou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z PVC.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, keramické umývadlo, obyčajné batérie, splachovací záchod s hore zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien do výšky 2,00, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby a opotrebenie:

Vek stavby je potvrdený stranou č. 9 zo ZP č. 32/2015, vypracovaný Ing. Pavel Encinger, kedy stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 1998, z čoho vyplýva, že vek domu je 2021-1998 = 23 rokov. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie, životnosť objektu stanovujem na 80 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 muríve, 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. 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 (priečkovky, 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 jednoplášňové s tepelnou izoláciou	335
11	Krytiny na plochých strechách	
	11.5 z asfaltových natavovaných pásov	180
12	Klamlarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klamlarske 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 plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom 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	

	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6070

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (2 ks)	120
	35.2.d lokálne - naftové a stáložiarene kachle (1 ks)	45
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) (3.2 bm)	176
37	Vnútorné vybavenie	
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné 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
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	976

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	$(6070 + 976 * 1,751)/30,1260$	258,21

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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 €/m ² *68,52 m ² *2,571*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 stojaci 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 i 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	

	13.5 zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	14.7 vodorovná izolácia	50
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	3230

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

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	$(3230 + 295 * 1,012)/30,1260$	117,13

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	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,13 \text{ €/m}^2 * 17,78 \text{ m}^2 * 2,571 * 0,95$	5 086,58
Technická hodnota	45,00% z 5 086,58	2 288,96

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Drobná stavba - prístrešok, parc.č. 988/96

POPIS STAVBY

Drobná stavba - prístrešok postavená na konci záhrady na pozemku parc.č. 988/96. Ide o drevenú konštrukciu, na drevených stĺpoch, zastrešená pultovou strechou s krytinou z azbestocementovej vlnovky. Daný do užívania v roku 1977 a v čase šetrenia bol v zlom stave.

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	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 použitom 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
	Spolu	1175

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

	Spolu	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	$2,22\% \text{ z } 2 053,71$	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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	15,80m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	15,80m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	14,22m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:

15,80 m

Pohľadová plocha výplne:

15,80*0,90 = 14,22 m²

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 [%]
Plot uličný	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(15,80m * 53,98 €/m + 14,22m ² * 14,44 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 2,571 * 0,95	3 508,48
Technická hodnota	26,67 % z 3 508,48 €	935,71

2.3.3 Plot záhradný

Plot záhradný sa nachádza za rodinným domom, zhotovený na oceľových stĺpikoch s výplňou z vlnitého plechu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	16,45m	170	5,64 €/m

	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*2,00 = 32,90 m²
 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	$(16,45m * 5,64 €/m + 32,90m^2 * 20,28 €/m^2) * 2,571 * 0,95$	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

Poř. 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	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 16,35 m
 Pohľadová plocha výplne: 16,35*2,00 = 32,70 m²
 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

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,35\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 32,70\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 2,571 * 0,95$	2 929,56
Technická hodnota	12,00 % z 2 929,56 €	351,55

2.3.5 Prípojka vody - RD súp.č. 338

Prípojka vody vedená z verejnej siete do rodinného domu súp.č. 338 cez vodomernú šachtu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 10,00 bm
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 [%]
Prípojka vody - RD súp.č. 338	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 2,571 * 0,95$	1 443,24
Technická hodnota	26,67 % z 1 443,24 €	384,91

2.3.6 Prípojka vody - RD súp.č. 1317

Prípojka vody vedená z vodomernej šachty cez dvor do rodinného domu súp.č. 1317.

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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15,50 bm
 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 [%]
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: $1,50 * 1,30 * 1,50 = 2,93 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 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 [%]
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

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu súp.č. 338 do žumpy, nachádzajúcej sa vo dvore.

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: 9,50 bm
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 [%]
Kanalizačná prípojka - RD súp.č.338	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 2,571 * 0,95$	408,15
Technická hodnota	26,67 % z 408,15 €	108,85

2.3.9 Kanalizačná prípojka - RD súp.č.1317

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu súp.č. 1317 do žumpy, nachádzajúcej sa vo dvore.

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: 7,00 bm
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 [%]
Kanalizačná prípojka - RD súp.č.1317	1998	23	37	60	38,33	61,67

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 oceľovým 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: $12,00 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
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

Ide 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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $270/30,1260 = 8,96 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $5,38 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 14,00 bm
 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 [%]
Prípojka NN	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * (8,96 \text{ €/bm} + 0 * 5,38 \text{ €/bm}) * 2,571 * 0,95$	306,38
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 306,38 \text{ €}$	81,71

2.3.12 Prípojka plynu - RD súp.č. 1317

Prípojka plynu vedená z verejnej siete v ulici do rodinného domu súp.č. 1317,

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
 Kód KS: 2221 Miestne plynovody
 Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18,50 bm
 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 [%]
Prípojka plynu - RD súp.č. 1317	1998	23	37	60	38,33	61,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18,5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,571 * 0,95$	637,56
Technická hodnota	$61,67 \% \text{ z } 637,56 \text{ €}$	393,18

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

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Schodisko	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,5 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 2,571 * 0,95$	183,11
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 183,11 \text{ €}$	48,84

2.3.15 Oporný múr

Oporný múr z monolitického betónu, vedúci popri schodisku vedúcom do suterénu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.3. Betónové - monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1300/30,1260 = 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,80 * 1,20 * 0,30 * 0,50 * 2 = 0,65 \text{ m}^3 \text{ OP}$
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 [%]
Oporný múr	1977	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,65 \text{ m}^3 \text{ OP} * 43,15 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 2,571 * 0,95$	68,50
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 68,50 \text{ €}$	18,27

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom s.č. 338, Slniečná ul., p.č. 988/93, k.ú. Veľké Leváre	122 313,76	68 495,70
Rodinný dom s.č. 1317, Slniečná ul., p.č. 988/95, k.ú. Veľké Leváre	43 213,17	30 789,38
Spolu za Rodinné domy	165 526,93	99 285,08
Garáž bez súp.č., parc.č. 988/94, k.ú. Veľké Leváre	5 086,58	2 288,96

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, Kostolišťom a Gajarmi, na západe s Malými Levármi a Drösingom (Rakúsko). Cez územie obce preteká priehradná 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 dospelých, 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

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 0,55. Nehnuteľnosti sa nachádzajú v bočnej tichej uličnej zástavbe rodinných domov, dopyt nehnuteľnosti v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, ide o dom v radovej zástavbe s kompletným zázemím s výborným dispozičným riešením. Prevládajúca zástavba v okolí domu – rodinné domy, občianska vybavenosť, objekty pre bývanie. Orientácia hlavných obytných miestností je na JZ-JV stranu, možnosť ďalšieho rozšírenia stavby nie je možná. Občianska vybavenosť a služby na úrovni malej obce. Príslušenstvo domu tvoria spevnené plochy, ploty, prípojky, schodisko, oporný múr. Pracovné možnosti obyvateľstva sú priamo v obci a v dosahu dopravy – podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 10%. Stavba je napojená na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku, kanalizácia do žumpy.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha V _i	Výsledok K _{PD1} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
1.1	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
2.1	obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	1,650	30	49,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
3.1	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,650	10	16,50
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
4.1	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
5.1	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	Typ nehnuteľnosti				
6.1	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,650	10	16,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
7.1	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
8.1	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
9.1	orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,100	5	5,50
10	Konfigurácia terénu				
10.1	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				

	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. prost. 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				
	nehnuteľnosti 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 diferenciácie	$k_{PD} = 213,02 / 185$	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 oplotené. Umiestnenie pozemkov korešponduje s náčrtom 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. Okolité zástavbu tvoria objekty podobných pozemkov so štandardnými rodinnými domami.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MŠSR 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.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
988/43	zastavané plochy a nádvoria	428	428,00	1/1	428,00
988/93	zastavané plochy a nádvoria	141	141,00	1/1	141,00
988/94	zastavané plochy a nádvoria	18	18,00	1/1	18,00
988/95	zastavané plochy a nádvoria	69	69,00	1/1	69,00
988/96	zastavané plochy a nádvoria	23	23,00	1/1	23,00
Spolu výmera					679,00

Obec:
Východisková hodnota:

Veľké Leváre
 $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

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	0,80
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	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,25
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,25 * 1,00$	1,5210
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,5210$	80,78 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 679,00 \text{ m}^2 * 80,78 \text{ €/m}^2$	54 849,62 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 988/43	34 573,84
parcela č. 988/93	11 389,98
parcela č. 988/94	1 454,04
parcela č. 988/95	5 573,82
parcela č. 988/96	1 857,94
Spolu	54 849,62

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 neprimeranou 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

Žumpa - parc.č. 988/43	1 637,71
Prípojka NN	94,05
Prípojka plynu - RD súp.č. 1317	452,55
Spevnené plochy	127,52
Schodisko	56,21
Oporný múr	21,03
Spolu za Vonkajšie úpravy	4 844,39
Spolu stavby	123 546,60
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky - parc. č. 988/43 (428 m ²)	34 573,84
Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky - parc. č. 988/93 (141 m ²)	11 389,98
Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky - parc. č. 988/94 (18 m ²)	1 454,04
Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky - parc. č. 988/95 (69 m ²)	5 573,82
Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky - parc. č. 988/96 (23 m ²)	1 857,94
Spolu pozemky (679,00 m²)	54 849,62
Spolu VŠH	178 396,22
Zaokrúhlená VŠH spolu	178 000,00

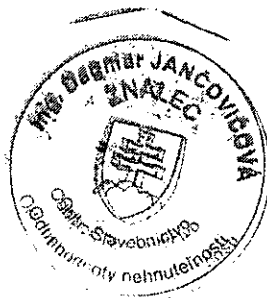
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 178 000,00 €

Slovom: Jedenstosedemdesiatosemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave dňa 11.6.2021



Ing. Dagmar Jančovičová

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.



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave, dňa 31.05.2021

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

LV č.	Okresný úrad – kat. odbor	Katastrálne územie	Obec
668	Malacky	Veľké Leváre	Veľké Leváre

Pozemky parc. reg. „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /
988/43	zastavaná plocha a nádvorie	428
988/93	zastavaná plocha a nádvorie	141
988/94	zastavaná plocha a nádvorie	18
988/95	zastavaná plocha a nádvorie	69
988/96	zastavaná plocha a nádvorie	23

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/druh stavby
338	988/93	Rodinný dom/10
1317	988/95	Rodinný dom/10
bez súp. čísla	988/94	Garáž/7
bez súp. čísla	988/96	Prístrešok/20

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Mária Malíková r.
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

a

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/2 je:

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

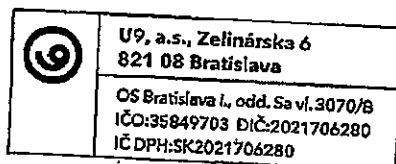
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.06.2021 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník 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. 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

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

Okres: **Malacky**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **VEĽKÉ LEVÁRE**

Dátum vyhotovenia **07.06.2021**

Katastrálne územie: **Veľké Leváre**

Čas vyhotovenia: **16:53:32**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 668

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.
988/ 43	428	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
988/ 93	141	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
988/ 94	18	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
988/ 95	69	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
988/ 96	23	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
338	988/ 93	10	rodinný dom		1
1317	988/ 95	10	rodinný dom		1
	988/ 94	7	garáž		1
	988/ 96	20	prístrešok		1

Legenda:

Druh stavby:

- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 10 - Rodinný dom
- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Malíková Mária r.

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 nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby - 839/17, 198/21
Poznámka	P-111/2021: Zmena záložného veriteľa - 198/21
Poznámka	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
Poznámka	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
Poznámka	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
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	V-603/15 - Darovacia zmluva, právop. 03.03.2015 - 226/15

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Malík Radko r.

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 nehnuteľností 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 DUPOS dražobná, spol. s.r.o., IČO:36 233 935, Tamaškovičova 17, 017 01 Trnava - 159/18
Poznámka 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
Poznámka 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
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 užívania č. S-105/2013/DPS, právop. 13.11.2013, Potvrdenie č. S-105/2013/záp.st. a Rozhodnutia obce o súp.čislach č. 42/2013, 43/2013, 44/2013, 45/2013, 46/2013 - 531/13

ČASŤ C: ŤARCHY

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, 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. 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, 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. 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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

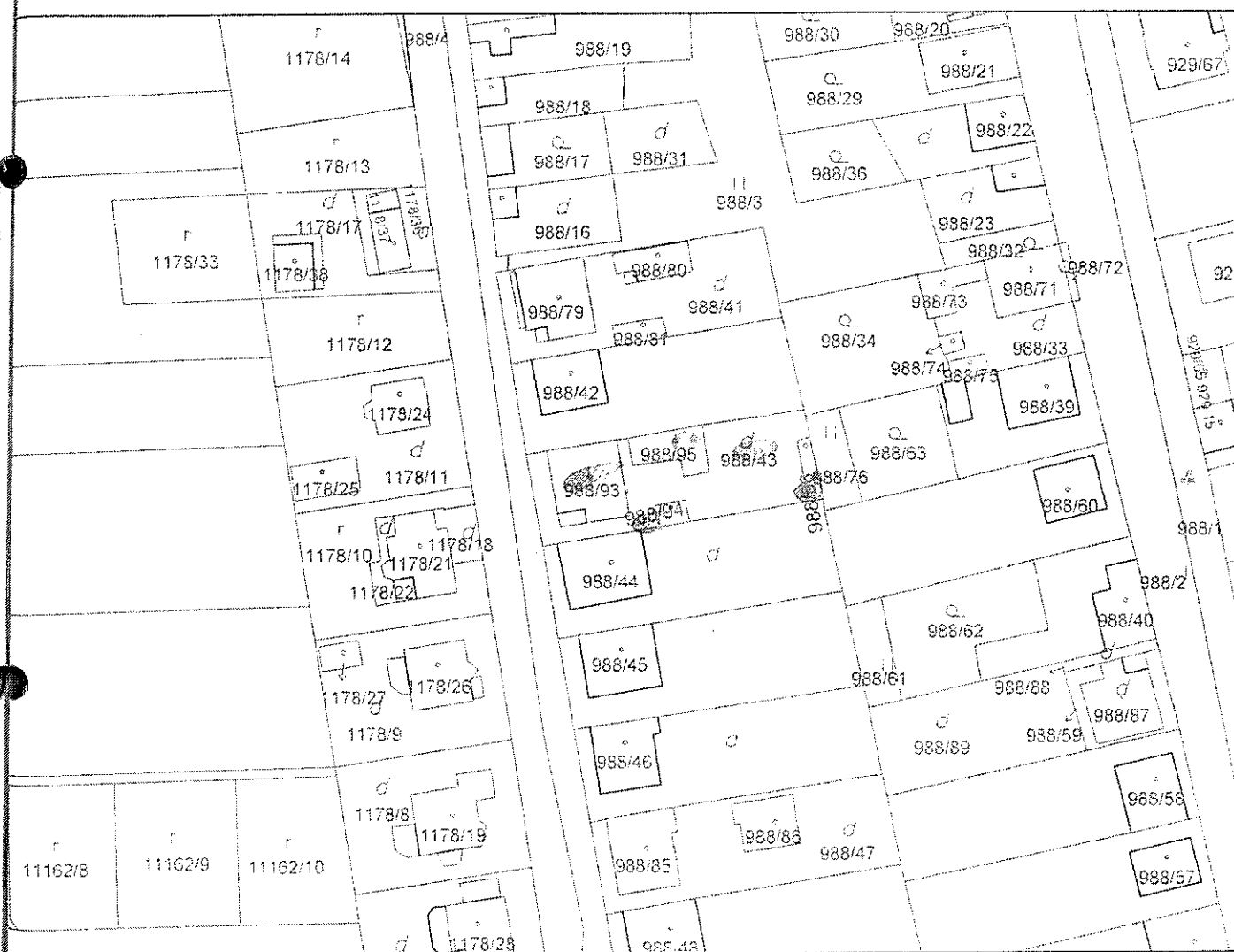
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Malacky

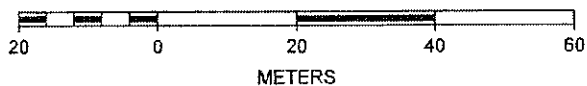
Obec: VEĽKÉ LEVÁRE

Katastrálne územie: Veľké Leváre

pondelok 7. júna 2021 16:51



SCALE 1 : 1 000



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

Zn.: Výst. 4369/77-09.....

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 č. 87/1958 Zb. a vl. nariadenia číslo 8/1956 Zb. udeľuje žiadateľovi **Milan Malík** bytom: **Veľké Leváre č. 338** zamest. v **JKD Úsvit so sídl. Dupsinská Lesná** ako: **robotník**.....

p o v o l e n i e u ž í v a t

Novostavba rod. domu..... postavenej na pozemku parc.č. **988/57** na základe rozhodnutia o prípustnosti stavby vydaného ONV - OVaÚP v Senici, zn.: Výst. **5646/75-M** dňa **27.10.1975**. Novostavba obdržala popisné číslo: **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 a 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 **Veľké Leváre**.....
5. Spis

Vedúci odboru výstavby
a územného plánovania:

Ing. Jaroslav Faltín

OBEC VELKÉ LEVÁRE

Obecný úřad, Štefánikova č.747
908 73 Velké Leváře

Č.j.:S-26/2005/SU

Velké Leváře 23.02.2005

Rozália Malíková

a

Radoslav Malík

Vec :

Oznámenie k ohlášeniu stavebných úprav

Dňa 16.02.2005 ste ohlásili stavebné úpravy na Rodinnom dome s. č. 338, parc. č. 988/43, katastrálne územie Velké Leváře.

Stavebné úpravy pozostávajú :

- rekonštrukcia-jestvujúcej plochej strechy
- navrhovaná stanová strecha s novou konštrukciou krovu
- strešná krytina – Bramac. odtieň hnedý

Proti stavebným úpravam v rozsahu uvedenom v ohlášení nemá obec Velké Leváře podľa § 57 ods. 2 zákona č.50/1976 Zb., v znení poslednej platnej novely č. 237/2000 Zz. (stavebný zákon) námietky.

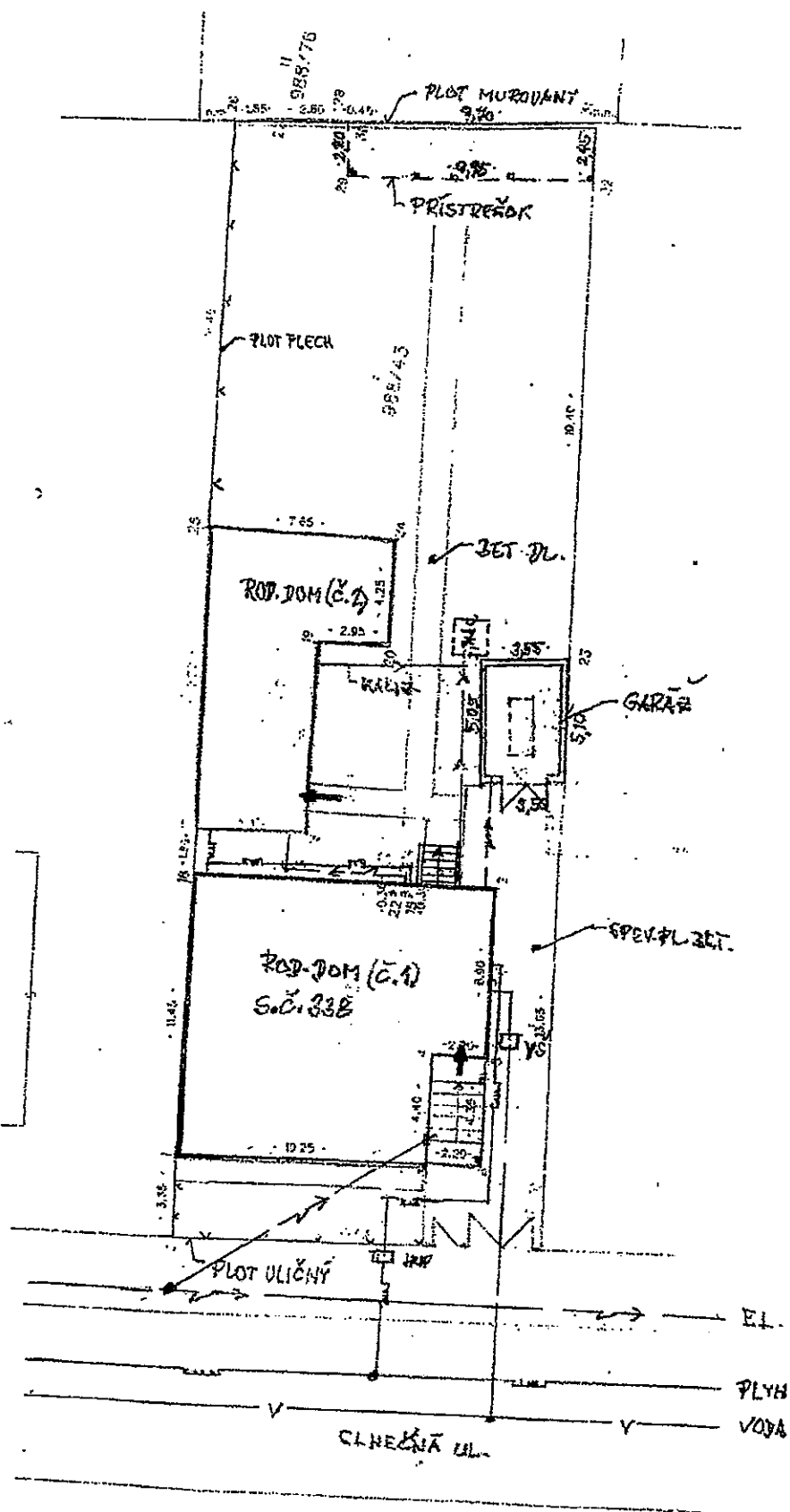
OBEC VELKÉ LEVÁRE
908 73
obecný úřad
-2-

Štefan Kudlička
starosta obce

doručí sa :

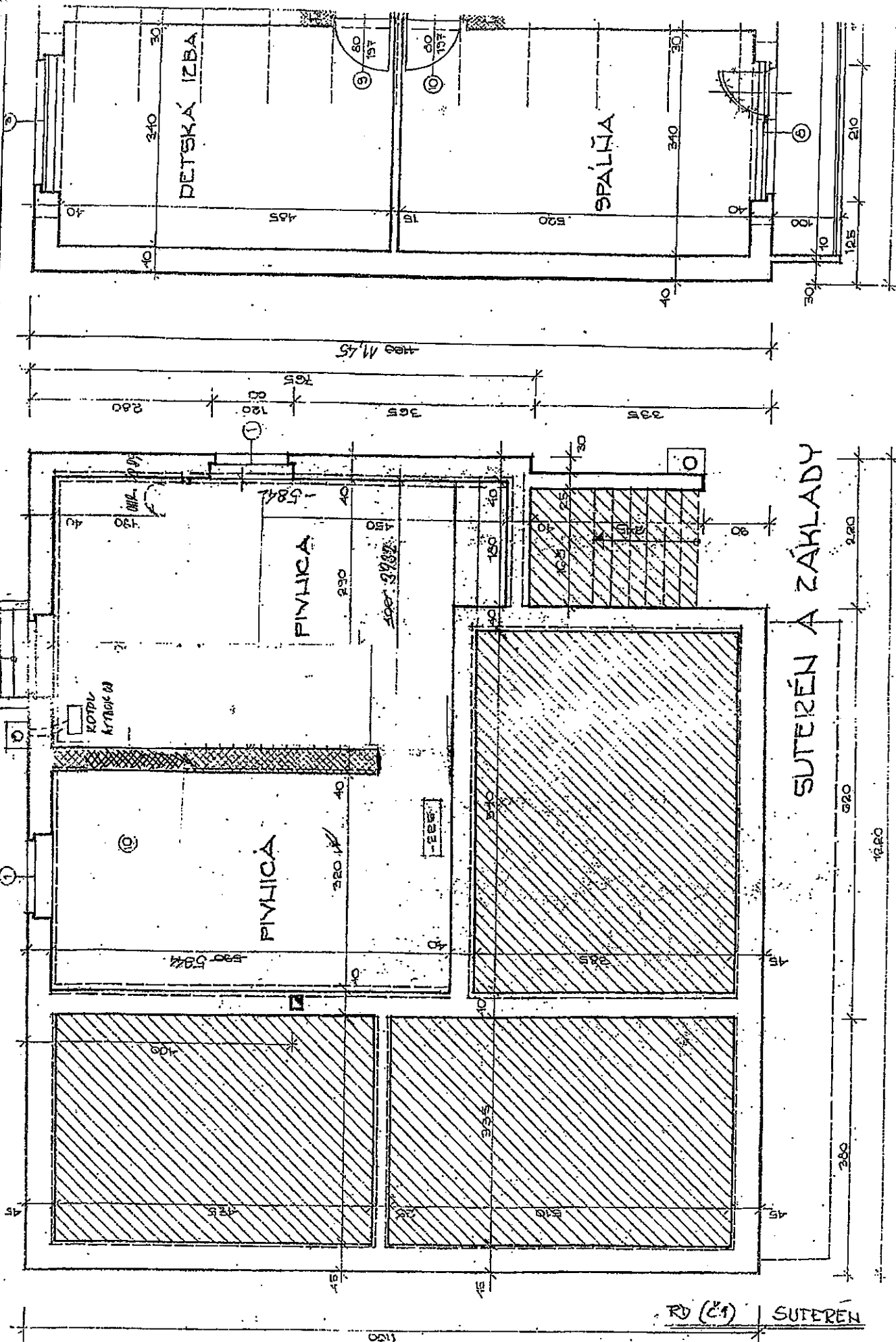
1. Rozália Malíková,
2. Radoslav Malík,
3. tu

Vybavuje: D. Gáborová



SITUÁCIA OBJEKTOV

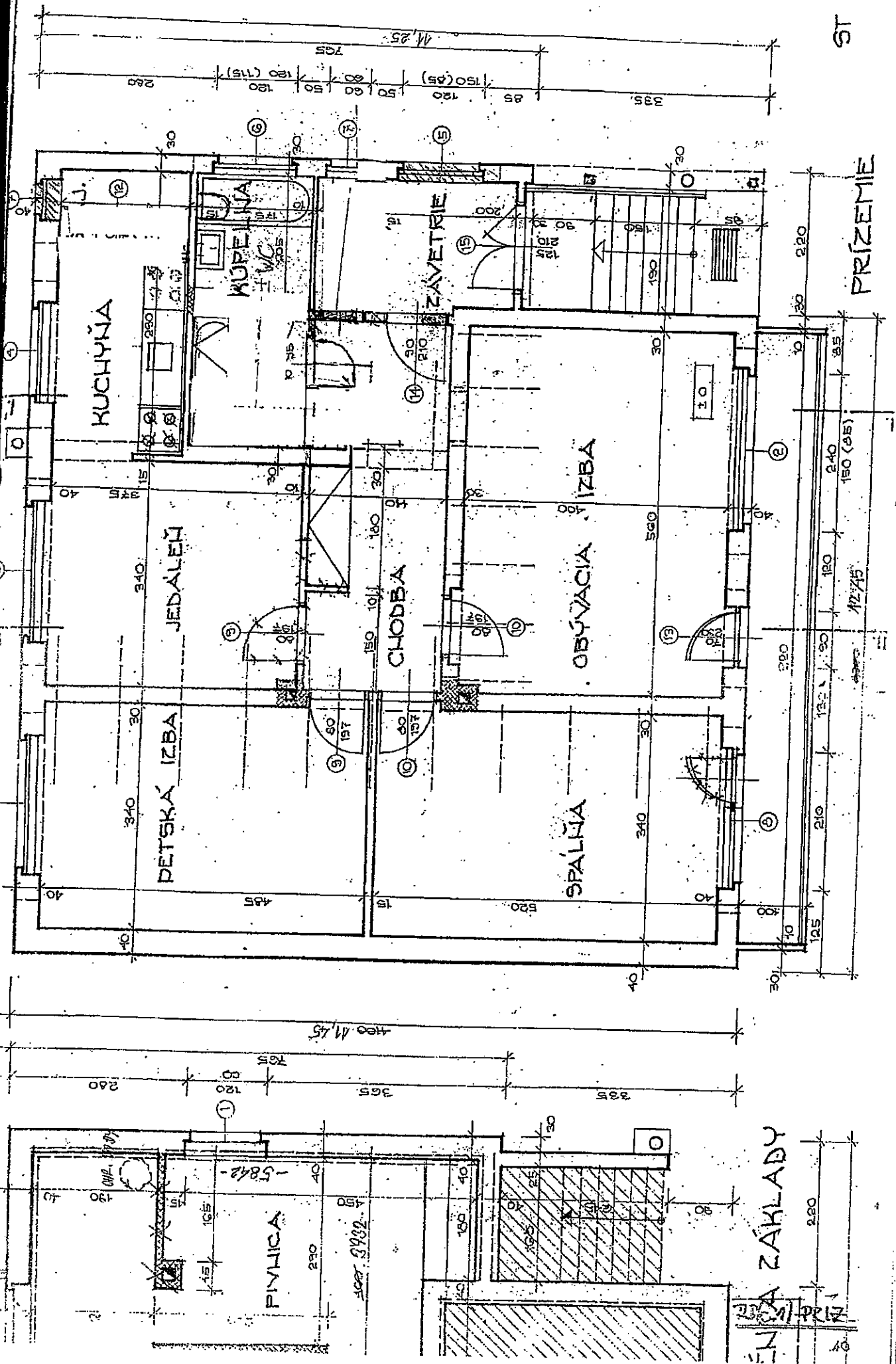
SUTERÉN A ZÁKLADY

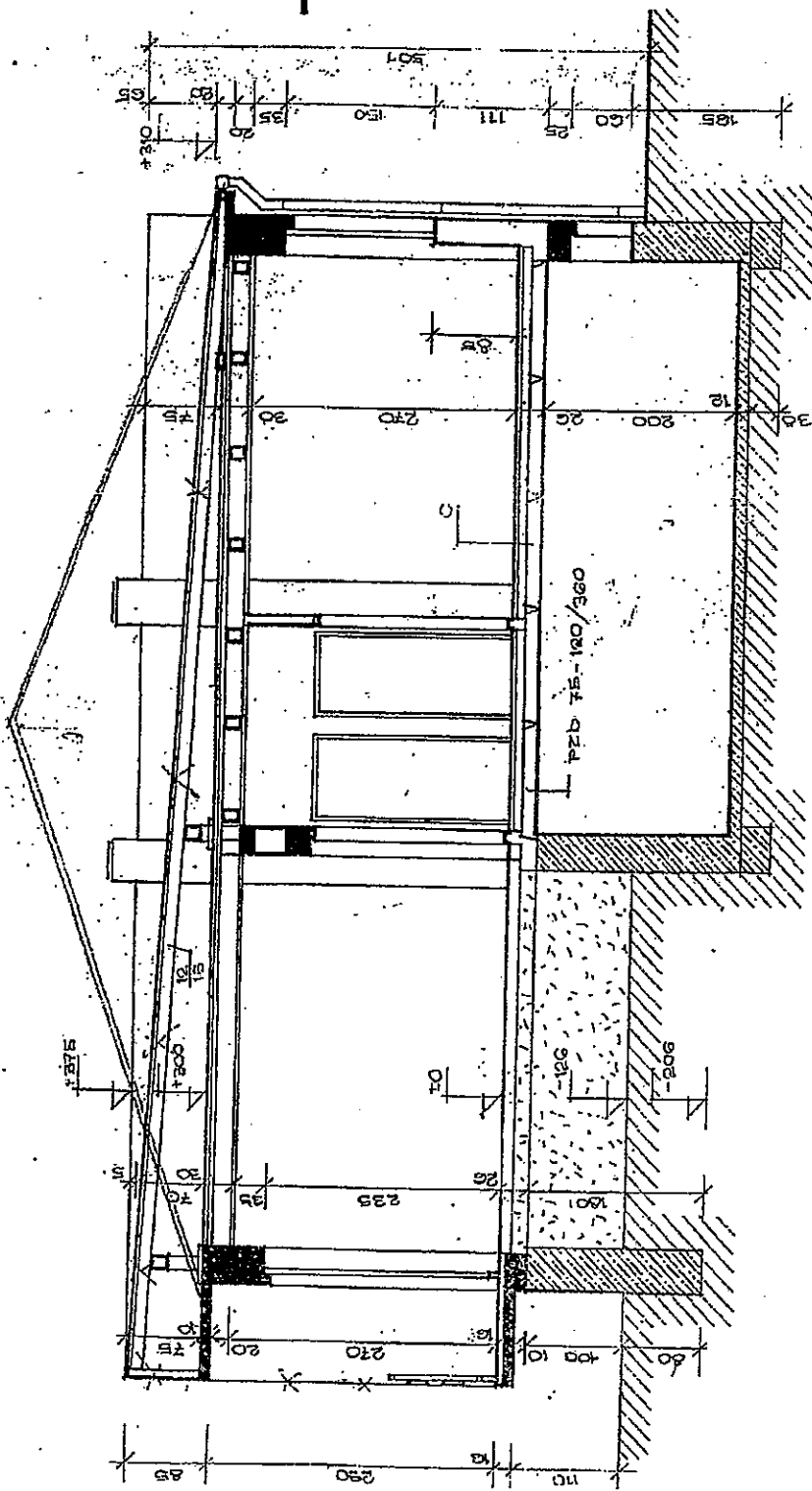


ST

PRÍZEMIE

ENKA ZÁKLADY

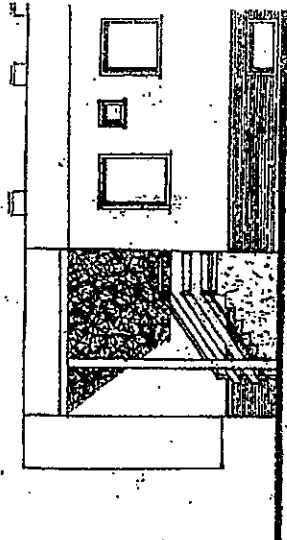




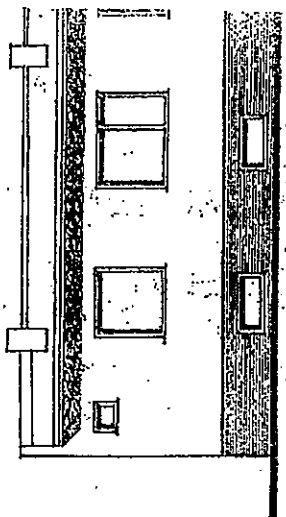
REZ II.-II.

RJ(C.1) - REZ

b	PVC	10 cm
	POBLOŽKA MATADORIT	3 cm
	PILHORETOH S CEN. SYTEROM 4CM	12 cm
	1X LEPEHKA A 400, H	
	POLYSTYREH - MOBR A 5 CM	
c	STROPNÝ PANEK 20x20	



POHĚAD JUŽNÝ



POHĚAD VÝCHODNÝ

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. Dediace konštrukcie sú zo zhodného muriva menšej hrúbky. Vnútorne omietky sú vápenné štukové. Strop nad prízemím je s rovným podhladom 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 vykurovania sú kachle 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 prízemí 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

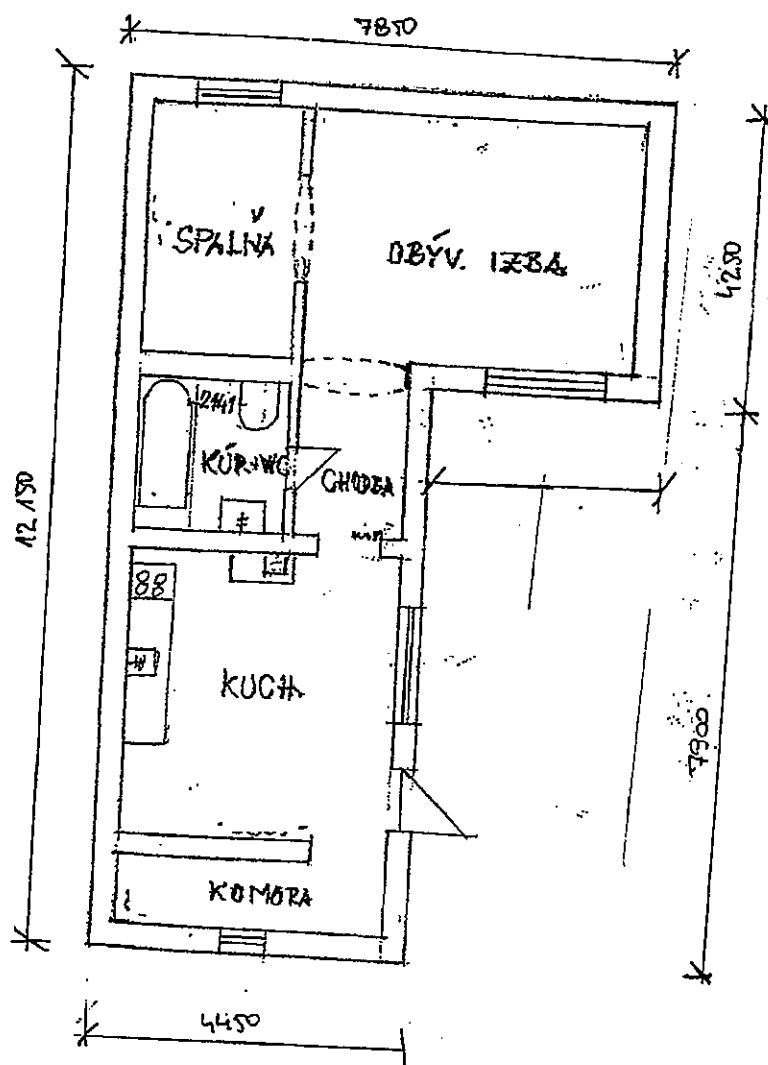
ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

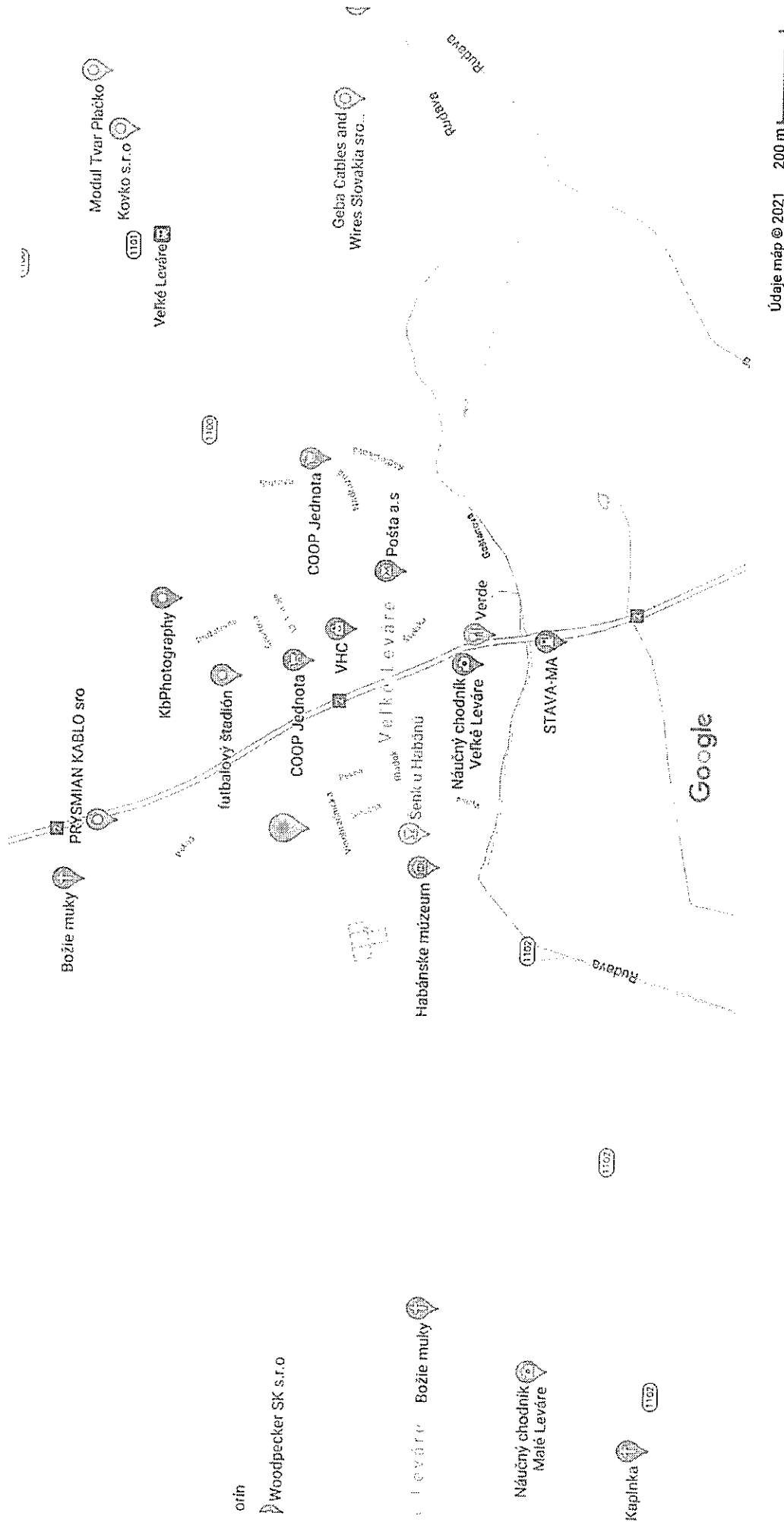
1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

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

PÓDORYS RD I. NP



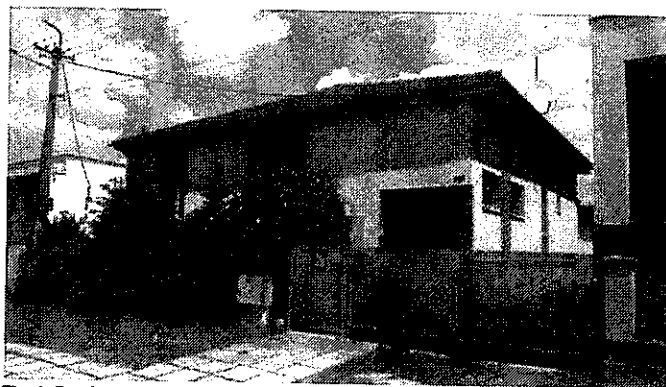
ROD. DOM. s.č. 1317



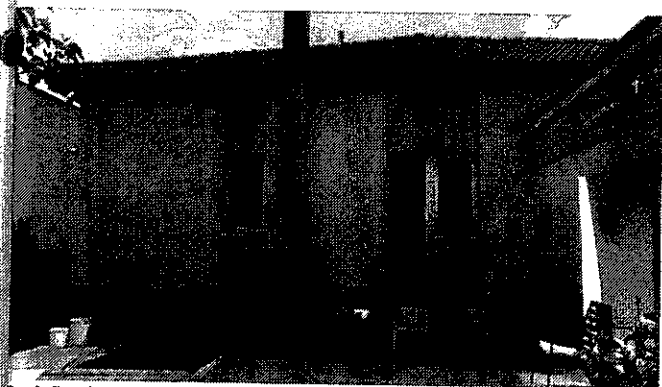
Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 338, parc.č. 988/93, Veľké Leváre, zo dňa 03.06.2021



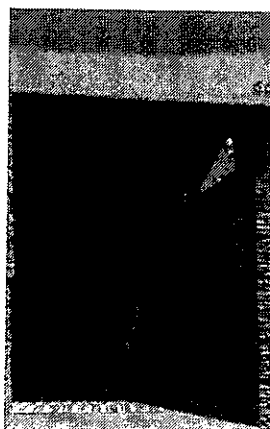
Pohľad na rodinný dom zo S-Z strany



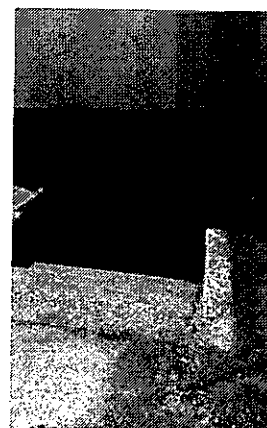
Pohľad z J-Z strany



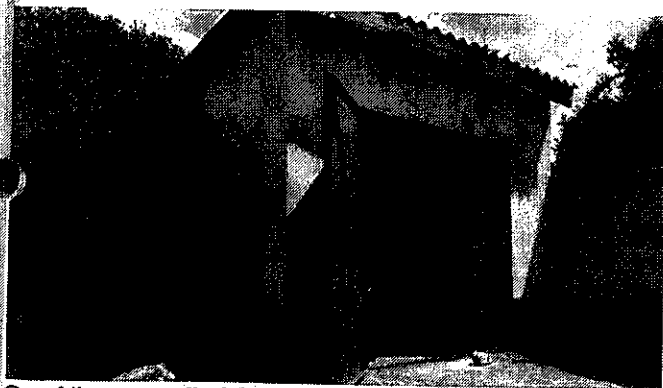
Pohľad z dvora z východnej strany



Vstup do domu



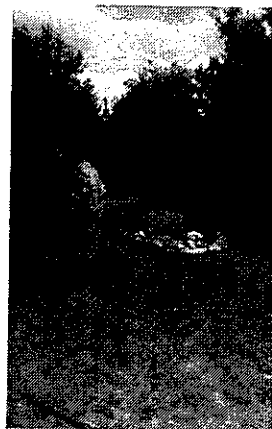
Vstup do 1.PP



Garáž – parc.č. 988/94

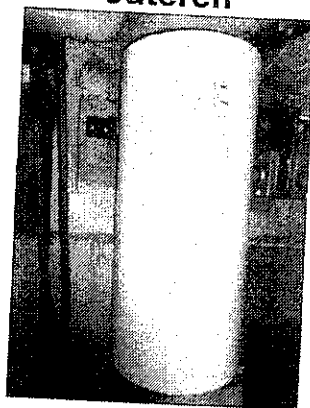
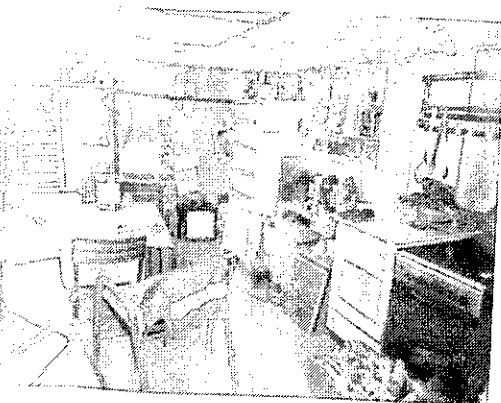


Prístrešok – parc.č. 988/96

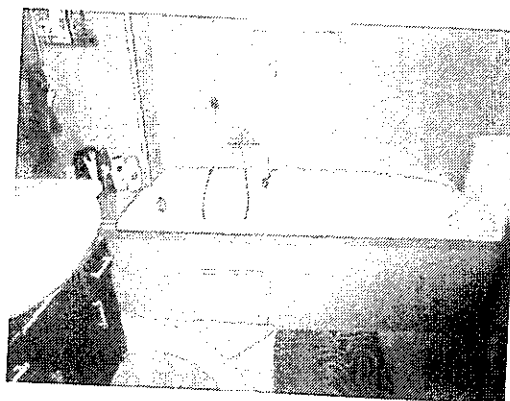
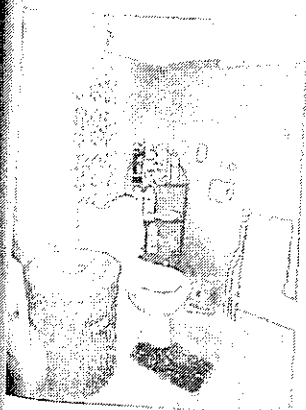
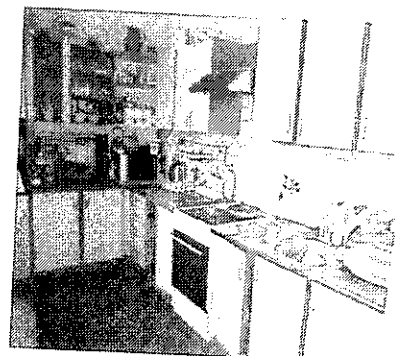
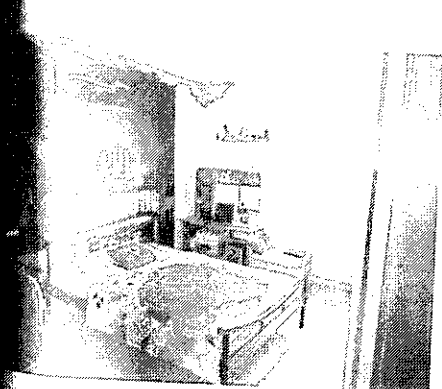
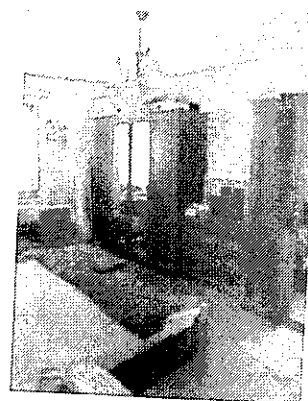
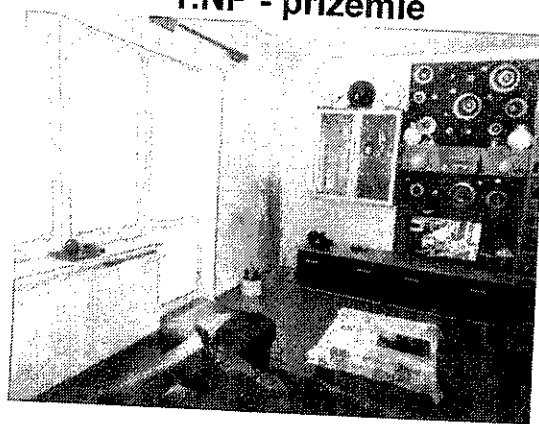


Pozemok parc.č. 988/43 - záhrada

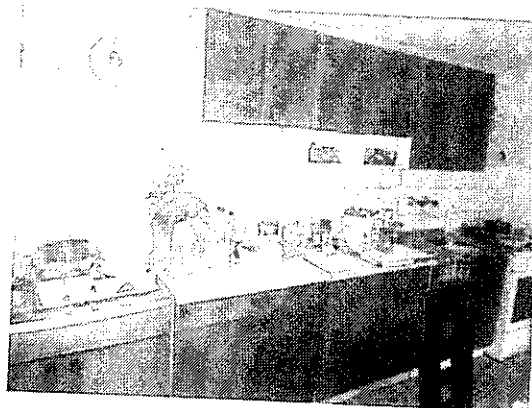
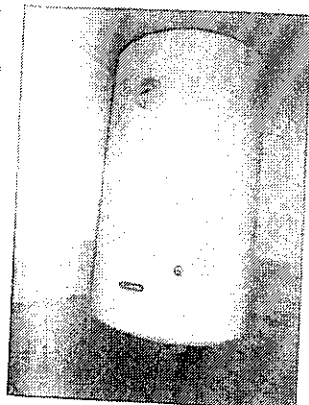
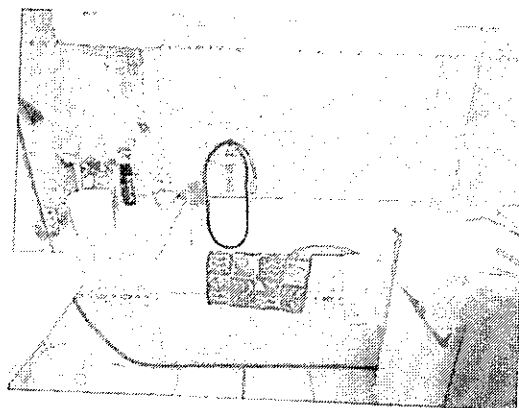
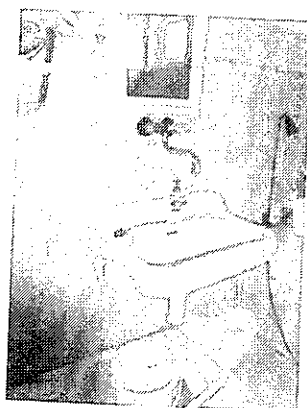
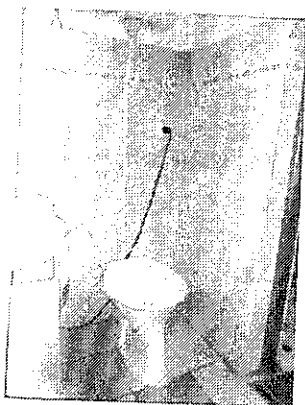
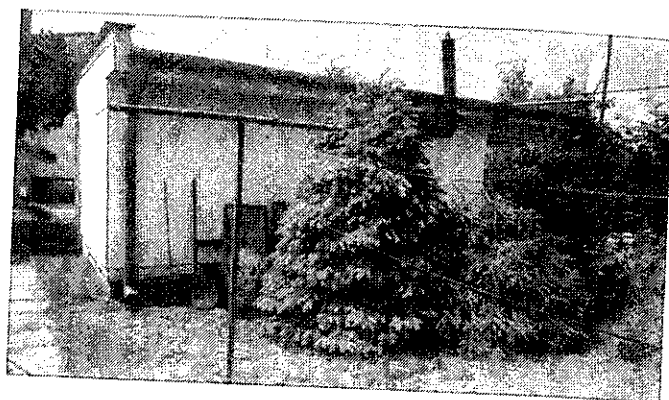
1.PP - suterén



1.NP - prízemie



Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 1317, parc.č. 988/95, Veľké Leváre, zo dňa 03.06.2021



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 169/2021.

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

V Bratislave, 11.06.2021

.....
Ing. Dagmar Jančovičová

