

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 08.03.2024

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 61/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 238/8, 239/2, vedených ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 933 m², evidovaných na LV č. 3527, k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okres Pezinok.

Počet strán (z toho príloh) : 24 (10)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 238/8, 239/2, vedených ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 933 m², evidovaných na LV č. 3527, k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okres Pezinok.

- pozemok parc.č.:238/8, 239/2, zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere 933m² v k.ú. Veľké Šenkvice

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.04.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.04.202

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie č.:OcÚSenk-328/2024/5389-Ká, vydané obcou Šenkvice, zo dňa 09.04.2024 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3527, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.04.2024, k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okres Pezinok - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okres: Pezinok, dňa 02.04.2024, vytvorený cez internetový portál
- Schéma územného plánu obce Šenkvice - kópia
- Preverenie stavu s pozemkami na relevantnom realitnom trhu.
- Obhliadka a 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 katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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 4. štvrťrok 2023.

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 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),
- 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: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie a porovnávacia metóda. 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 4. štvrťrok 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

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 porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

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 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 porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3527 - vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.04.2024. Okres - Pezinok, Obec - Šenkvice, katastrálne územie - Veľké Šenkvice.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
238/8	376	Záhrada	4	1	
239/2	557	Zastavané plochy a nádvoria	18	1	

Plomba vyznačená na základe V-2529/2020 (Darovacia zmluva)

Plomba vyznačená na základe Z-4236/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok umiestnený v zastavanom území obce

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Zmajkovič René

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

- Darovacia zmluva č.vkladu V 2922/2007 z 25.1.2008

ČASŤ C. Ľarchy:

- Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, so sídlom Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, podľa zmluvy V 2303/2017 zo dňa 20.6.2017

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadenom exekučného záložného práva 339Ex 0161/20 z 10.07.2020 v prospech oprávneného Dávid Belovežčík | - JUDr. Roman Fogta,

Exekútorský úrad Bratislava, Syslia 29 Podanie: P1 108/2020

- Návrh podaný na OS Bratislava V sp. zn.:50C/37/2020 - na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva Podanie: P2 30/2020

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 2303/2017 z. 20.06.2017 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00151653 Podanie: P2 67/2023

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bolo vykonané dňa 03.04.2024. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 03.04.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bola predložená územnoplánovacia informácia na ohodnocované pozemky.

Predmetom ohodnocovania sú pozemky parc.č. 238/8, 239/2, evidovaný na LV č. 3527 ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada, v k.ú. Veľké Šenkvice, okr. Pezinok.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť vedená na LV č. 3527 v k.ú. Veľké Šenkvice, okres Pezinok - pozemok parc.č. 238/8, 239/2, vedené ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada sú vo výlučnom vlastníctve Zmajkovič René , so

spoluvlastníckym podielom 1/1.Titul nadobudnutia nehnuteľnosti: - Darovacia zmluva č.vkladu V 2922/2007 z 25.1.2008

Ohodnocované pozemky korešpondujú s nákresom v katastrálnej mape a evidenciou na LV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ľarchy: - Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s.

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

- pozemok: parcela č. 238/8, 239/2 - o výmere spolu 933m², k.ú. Veľké Šenkvice, okr. Pezinok

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okr. Pezinok

- funkčné využitie - obytné územie - bývanie v rodinných domoch

- maximálna výška objektu - 2.NP

- kód funkčnej plochy - R

- koeficient zastavania - 30%

- Územný plán z roku - 2008

Schéma ÚP obce Šenkvice v prílohe ZP

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemok parc.č. 239/2 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok

a) Analýza polohy nehnuteľností

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – pozemok, sa nachádza v obci Šenkvice, katastrálne územie Veľké Šenkvice, okres Pezinok, v Bratislavskom samosprávnom kraji. Obec Šenkvice leží v nadmorskej výške 160 metrov n. m. a 26 km východne od Bratislavy v okrese Pezinok, 6 km juhovýchodne od okresného mesta. Z hľadiska občianskej vybavenosti sa v obci nachádza obecný úrad, základná a stredná škola, základná sieť obchodov a služieb, futbalový areál, motokrosová trať

Dopravné spojenie s okresným mestom Pezinok a hlavným mestom Bratislavou zabezpečuje železničná a autobusová doprava, zastávky sú dostupné.

Hustota obyvateľstva vzhľadom na typ zástavby je malá. Obec je vzhľadom na blízkosť a ľahkú dostupnosť Bratislavy vyhľadávanou lokalitou pre účely bývania. V súčasnosti sa v obci realizuje rozsiahlejšia investičná výstavba, ako aj individuálna výstavba rodinných domov.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Využitie pozemkov podľa územnoplánovacej informácie, vydanjej obcou Šenkvice, je na bývanie v rodinných domoch so záhradou.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s.

2.1 Pozemok parc.č. 239/2 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
239/2	zastavané plochy a nádvoria	557	557,00	1/1	557,00

2.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

POPIS**Všeobecný popis ohodnocovanej nehnuteľnosti:**

Ohodnocované pozemky parc.č. 238/8, 239/2, vedené ako záhrada a zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 933m², evidované na LV č. 3527 sa nachádzajú v tesnej blízkosti centra obce Šenkvice,

okres Pezinok, prístupné z Chorvátskej ulice, cesta III.tr. 1086 smer Pezinok - parc.č. 293/1 - LV nezaložený.

Pozemky umiestnené v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov so záhradami. Okolité zástavbu - susedné pozemky, tvoria podobné pozemky a pozemky na bývanie v rodinných domoch so záhradou.

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie je hlavnou funkciou pre pozemok parc.č. 239/2, výstavba rodinného domu, regulačný blok „R“, s max. 2.NP, zastavanosť 30%, zeleň 50%, 2x garáž, 1x parkovacie stojisko na vlastnom pozemku pre 1 bytovú jednotku. V zadnom trakte na pozemku parc.č. 238/8 nie je možná žiadna zástavba - výlučne určený len ako záhrada.

Na pozemku sa v čase šetrenia nenachádzala žiadna stavba - objekt, na pozemku parc.č. 238/8 osadené betónové stĺpiky, ktoré zostali po viniči. Pozemky boli v udržiavanom stave, oplotený, slnečný, terén pozemku je mierne svahovitý, pôdorysne obdĺžnikových tvarov, inžinierske siete na pozemku - vodovodná, kanalizačná a elektrická prípojka.

Východiskovú hodnotu ohodnocovaného pozemku stanovujem 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m², nakoľko obec Šenkvice patrí medzi obce v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu podobných pozemkov a Bratislava je mesto, z ktorého tento zvýšený záujem vyplýva. Pri pozemku parc.č. 239/2, evidované ako zastavaní plochy a nádvoria, som použila aj porovnávaciu metódu.

Obec:

Šenkvice

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,0762
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,0762$	110,27 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 557,00 \text{ m}^2 * 110,27 \text{ €/m}^2$	61 420,39 €

2.1.2 Porovnávací metóda

Počet MJ pozemku: 557,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

č.1

Ponúkame Vám na predaj pozemok vhodný na investíciu, určený na výstavbu rodinných domov v obci Šenkvice. Výmera pozemku 5561m². Šírka pozemku cca 9 m. IS v dosahu.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk,

Identifikácia dokladu: id7659277

Dátum k dokladu: 8. 6. 2021

Počet MJ pozemkov: 861,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 199 900,00 €

Cena pozemku na MJ: 232,17 €/m²

č.2

Ponúkame na predaj pozemok vo Viničnom v intraviláne obce o výmere 1779 m². Podľa aktuálnej UPI je pozemok určený na výstavbu RD.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www. topreality.sk

Identifikácia dokladu: id7349389

Dátum k dokladu: 18. 10. 2021

Počet MJ pozemkov: 761,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 119 900,00 €

Cena pozemku na MJ: 157,56 €/m²

č.3

Na základe územného plánu obce je pozemok určený na výstavbu rodinného domu, pričom je možná max. 30 % miera zastavanosti, min. podiel zelene 50 %, min. 2 garáže/stojiska na vlastnom pozemku na 1 bytovú jednotku, maximálne 2 nadzemné podlažia.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk

Identifikácia dokladu: id7751652

Dátum k dokladu: 25. 10. 2021

Počet MJ pozemkov: 1 200,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 180 000,00 €

Cena pozemku na MJ: 150,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	č.1	č.2	č.3
Cena porovnateľného majetku [€]	199 900,00 (ponuková cena)	119 900,00 (ponuková cena)	180 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	232,17	157,56	150,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
Polohové	0,9000 horšie	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné	1,0000 zhoda	0,9500 horšie	1,1000 lepšie
Dostupnosť IS	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	0,8100	0,8550	0,9900
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	188,06	134,71	148,50
Priemerná porovnateľná hodnota			157,09 €/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

- č.1: $232,17 \cdot (0,9000 \cdot 0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000) = 188,06 \text{ €/m}^2$
 č.2: $157,56 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 0,9500 \cdot 1,0000) = 134,71 \text{ €/m}^2$
 č.3: $150,00 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 1,1000 \cdot 1,0000) = 148,50 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$$(188,06 + 134,71 + 148,50) / 3 = 157,09 \text{ €/m}^2$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na memú jednotku		157,09 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{poz} = 557 m ² * 157,09 €/m ²	87 499,13 €

2.2 Výber vhodnej metódy

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	61 420,39
Porovnávacia metóda	87 499,13

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 87 499,13 €

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemok parc.č. 238/8 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok

3.1 Pozemok parc.č. 238/8 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spoľu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
238/8	záhrada	376	376,00	1/1	376,00

3.1.1 Metóda polohovej diferenciácie

Obec:

Šenkvice

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30

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_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,8252
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,8252$	96,94 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 376,00 \text{ m}^2 * 96,94 \text{ €/m}^2$	36 449,44 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parc. č. 238/8, 239/2, vedených ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 933 m², evidovaných na LV č. 3527, k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okres Pezinok.

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:

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok parc.č. 239/2 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok

Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou:

87 499,13 €

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

61 420,39 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávací metóda

VŠH pre skupinu objektov: Pozemok parc.č. 238/8 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

36 449,44 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

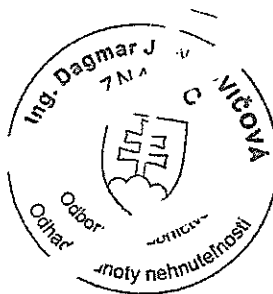
Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok parc.č. 239/2 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok	
Pozemky	
Pozemok parc.č. 239/2 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok - parc. č. 239/2 (557 m ²)	87 499,13
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemok parc.č. 239/2 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok	87 499,13
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemok parc.č. 238/8 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok	
Pozemky	
Pozemok parc.č. 238/8 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok - parc. č. 238/8 (376 m ²)	36 449,44
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemok parc.č. 238/8 - k.ú.Veľké Šenkvice, okr. Pezinok	36 449,44
Spolu VŠH za všetky skupiny	123 948,57
Zaokrúhlená VŠH spolu	124 000,00

Slovom: Jedenstodvadsaťštyritisíc Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s.

V Bratislave dňa 16.4.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3527, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.04.2024, k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okres Pezinok - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Veľké Šenkvice, obec Šenkvice, okres: Pezinok, dňa 02.04.2024, vytvorený cez internetový portál
- Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie č.: OcÚSenk-328/2024/5389-Ká, vydané obcou Šenkvice, zo dňa 09.04.2024 - kópia
- Schéma územného plánu obce Šenkvice - kópia
- Preverenie stavu s pozemkami na relevantnom realitnom trhu.
- Mapa sídliska- umiestnenie pozemku a širšie vzťahy.
- Obhliadka a fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 08.03.2024

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 nižšieuvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 3527	Okres: Pezinok Obec: Šenkvice Katastrálne územie: Veľké Šenkvice	Okresný úrad – katastrálny odbor: Pezinok	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
238/8	Záhrada	376	
239/2	Zastavaná plocha a nádvorie	557	

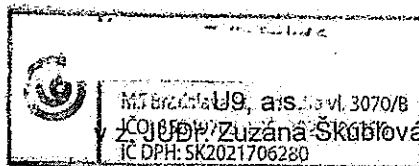
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko :	René Zmajkovič,
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 03.04.2024 o 11:00 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 adresu: zuzana.skublova@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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Parcelné číslo : 107
Katastrálne územie : 508250
Veľké Šenkvice

Pezinok
Šenkvice
Veľké Šenkvice

Dátum vyhotovenia : 2.4.2024
Čas vyhotovenia : 23:24:16
Údaje platné k : 1.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3527

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
238/8	376	Záhrada	4		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-2529/2020 (Darovacia zmluva) Plomba vyznačená na základe Z-4236/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))							
Údaje: Bez zápisu							
239/2	557	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-2529/2020 (Darovacia zmluva) Plomba vyznačená na základe Z-4236/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))							
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Zmajkovič René	1/1

Plomba vyznačená na základe Z-2585/2020 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
Plomba vyznačená na základe Z-2839/2021 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
Plomba vyznačená na základe Z-804/2022 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
Plomba vyznačená na základe Z-1901/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
Plomba vyznačená na základe Z-1929/2023 (Rozhodnutie štátneho orgánu o vydaní veci)	
Plomba vyznačená na základe Z-1937/2023 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))	
Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva č.vkladu V 2922/2007 z 25.1.2008	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 339Ex 0161/20 z 10.07.2020 v prospech oprávneného Dávid Belovežčík JUDr. Roman Fogta, Exekútorský úrad Bratislava, Syslia 29 Podanie: P1 108/2020	-
Návrh podaný na OS Bratislava V sp. zn.:50C/37/2020 - na nariadenie zabezpečovacieho opatrenia zriadením záložného práva Podanie: P2 30/2020	-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V 2303/2017 z. 20.06.2017 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Bratislava, Tomášikova 48, IČO: 00151653 Podanie: P2 67/2023	-

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ASŤ C: ĎARCHY

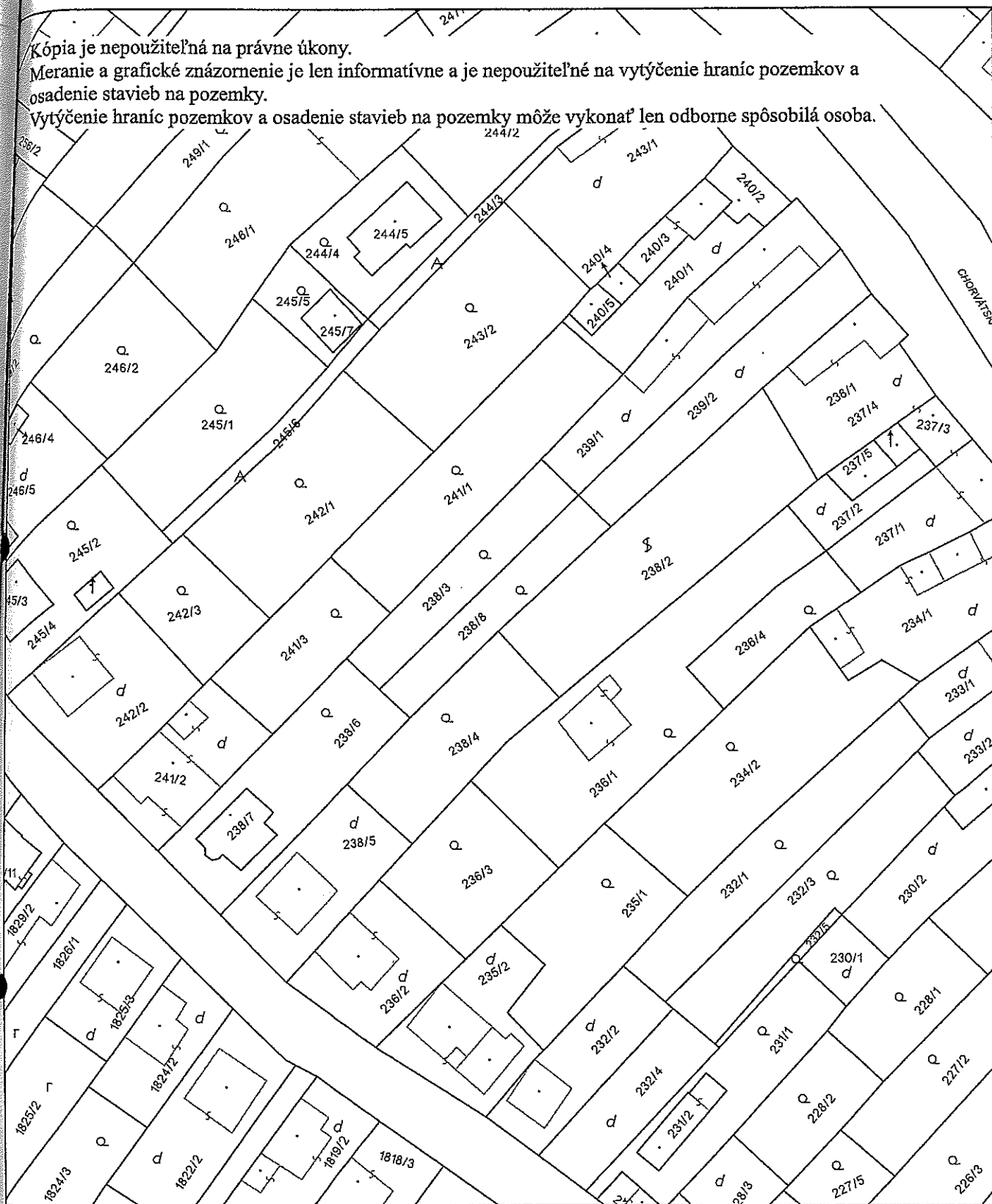
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 238/8, 239/2	Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653, so sídlom Tomášiková 48, 832 37 Bratislava, podľa zmluvy V 2303/2017 zo dňa 20.6.2017.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Pezinok	Šenkvice	Veľké Šenkvice
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 238/8		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 2.4.2024 23:26:38		Bez autorizácie	
Údaje platné k 1.4.2024 18:00:00			



Obec Šenkvice

Námestie Gabriela Kolinoviča č. 5, 900 81 Šenkvice

tel.: 033/ 6496311

e-mail: starosta@senkvice.eu

Došlo dňa:
15-04-2024

Dražobná spoločnosť, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Vaše číslo/zo dňa Naše číslo
OcÚSenk-328/2024/5389-Ká

Vybavuje Šenkvice
Ing. Kojšová 09.04.2024

Vec : Odpoveď na žiadosť o poskytnutie územnoplánovacej informácie

Na základe Vašej žiadosti vo veci poskytnutia územnoplánovacej informácie na pozemky parc.č. 239/2, parc.č. 238/8, registra C, v k. ú. Veľké Šenkvice, Vám oznamujeme nasledovnú odpoveď :

Poskytovanie záväznej územnoplánovacej informácie zo strany obcí a miest nie je umožnené žiadnym zákonom, preto Obec Šenkvice nemôže poskytovať žiadnu záväznú územnoplánovacia informáciu, a to ani ako záväzné stanovisko k akémukoľvek konaniu, a ani ako záväzný spôsob usmernenia ekonomickej činnosti a investičných zámerov v rámci výkonu samosprávy.

Obec Šenkvice však v rámci ústretovej a transparentnej komunikácie o každej požiadavke fyzických a právnických osôb, a v snahe doceliť v aplikačnej praxi efektívnejšie uplatňovanie záväzných častí aktuálnej územnoplánovacej dokumentácie, poskytuje žiadateľovi, výlučne informatívnu a nezáväznú, odpoveď na žiadosť v tomto znení:

Podľa územného plánu sídelného útvaru Šenkvice (schváleného uznesením č. 7-IV.M/OZP-2008 zo dňa 29.10.2008) pozemky 239/2, parc.č. 238/8, registra C, v k. ú. Veľké Šenkvice, sú umiestnené v zastavanom území obce, ktorých hlavné funkčné využitie je bývanie v rodinných domoch (ulica Chorvátska).

V danej lokalite je možná výstavba rodinného domu za dodržania podmienok uvedených v záväznej časti ÚPN pre regulačný blok „R“ (max. počet NP - 2, max. miera zastavania objektmi - 30 %, min. podiel zelene - 50 %, min. 2+1 garáž/stojisko na vlastnom pozemku na 1 bytovú jednotku) a za dodržania všeobecných technických požiadaviek na navrhovanie stavieb - § 47 zák. č. 50/1976 Zb. (najmä napojenie na inžinierske siete a komunikáciu).

Nie je prípustná zástavba obytných objektov v zadných traktoch pozemkov („v záhradách“), obslužených z rovnakej miestnej komunikácie a nie je prípustné delenie pozemkov vo vnútornom priestore lokality bez komplexného riešenia, vrátane návrhu novej prístupovej komunikácie.

Táto odpoveď je aktuálna len pokiaľ nenastane akákoľvek zmena dotknutých častí ÚPN Obce Šenkvice alebo ÚPN vyššieho stupňa.

Mgr. Peter Trojna
starosta obce



OBEC ŠENKVICE
Nám. G. Kolinoviča 5
900 81 ŠENKVICE
- 01 -



ŠENKVICE

ÚZEMNÝ PLÁN OBCE

ZMENY A DOPLNKY č. 1/2013

LEGENDA ZAD č. 1/2013

- OCHRANÁ A OZEKOVNÉ PRÁVA**
 - ochranná pásmo ochranného pásma vln a informácia
 - ochranná a bezpečnostná pásmo regulujúcej stavby príjmu
 - ochranné pásmo bezpečnosti
 - ochranné pásmo letiska Bratislava
- REGULATÍVNY ÚJAZDA ÚZEMIA**
 - regulovaný územie
 - hranice regulovaných blokov
 - regulovaný blok R (hranice funkčné bydliské byvanie s rodinnými domami)
 - hranice zón - m.ú. 10 m
- VEREJNOPRÍSTUPNÉ STAVBY A VEREJNOPRÍSTUPNÉ OPATRENIA**
 - bez zmlúv a doplnkov
 - + stavby bez vymedzenia v grafickej časti - podľa textu č. 1/2013

SCHVALOVACIA DOLOŽKA

OBEC ŠENKVICE POTVRDZUJE PLATNOSŤ ÚZEMNÝCH PLÁNOVACÍCH DOKUMENTOV V ZÁMERE UDRŽANIA Č. 30-V/02/2013 V ŠENKVICIACH ZO DŇA 09. 12. 2013.

STAROSTA OBCE:
Mgr. Peter Fil

PEČATKA A PODPIS:

ČÍSLOPIŠ

1:5000 (zmenšené) - miera

Úpr. s.r.o. - spracoval
Obec Šenkvice - obstarávateľ
© 2013 - dátum spracovania

1.

VYMEŇ SUSEDA! – PONÚKAME NA PREDAJ VÝNIMOČNÝ STAVEBNÝ POZEMOK 861m².



- CENA 199 900 €
- 232,17 €/m²
- LOKALITA Šenkvice
- AKTUALIZÁCIA 8.4.2024 10:46:13
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 12531116
- POZEMOK 861 m²
- KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám
- www.topreality.sk/id8480954

Ponúkame na predaj nádherný stavebný pozemok, pričom jeho najväčšou devízou je umiestnenie. Pozemok o celkovej výmere 861.00 m², poskytuje absolútne súkromie nakoľko za pozemkom sa nachádzajú už len vinohrady, lúky, príroda. Nachádza sa v obci Šenkvice, na Školskej ulici.

Pozemok je obdĺžnikového tvaru.

Všetky inžinierske siete pri pozemku //voda, plyn, elektriika.//

Pozemok sa bude predávať kompletne pripravený so stavebným povolením, aktuálne prebieha na pozemku inžiniering.

Vynikajúca občianska vybavenosť, krásna lokalita plná zelene v slepej ulici, výborné a bezpečné susedstvo pre rodiny s deťmi, absolútne súkromie, pri tom ale v pešej dostupnosti na pár metrov k centru obci.

Obec Šenkvice je na križovatke ciest do Pezinka 6,2km (7min), Bratislavy 26km (27min), Trnavy 25km (22min) (zdroj: google maps).

2.

PREDAJ: Stavebný pozemok, 761 m², Šenkvice



- CENA 119 900 €
- 157,56 €/m²
- LOKALITA Šenkvice
- ULICA Modranská
- AKTUALIZÁCIA 3.4.2024 13:52:07
- IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 1083
- POZEMOK 761 m²
- KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám
- www.topreality.sk/id8623422

EXLUZÍVNE vám ponúkame na predaj stavebný, slnečný pozemok s rozlohou 761 m² v Šenkviach.

POZEMOK:

- stavebný pozemok
- pozemok v zastavanej časti obce
- využitie pozemku bývanie v rodinných domoch
- prístupová cesta asfaltová, obecná
- pozemok sa nachádza na parcelách 2929/1, 2929/2, 2929/3, 2929/4, 2930
- celková výmera pozemku 761 m²
- šírka pozemku 7,5 m
- dĺžka pozemku 101,5 m
- pozemok je upravený, udržiavaný
- tvar pozemku obdĺžnik
- na pozemku sa nachádza starý základ domu, ktorý bol búraný
- kopaná studňa
- vodovodná šachta, nová elektrická prípojka

LOKALITA:

- Modranská ulica Šenkvice
- kompletná občianska vybavenosť
- zastávka MHD a vlaková stanica 6 min.

3.

Na predaj veľký Stavebný pozemok v obci ŠENKVICE 1200 m².



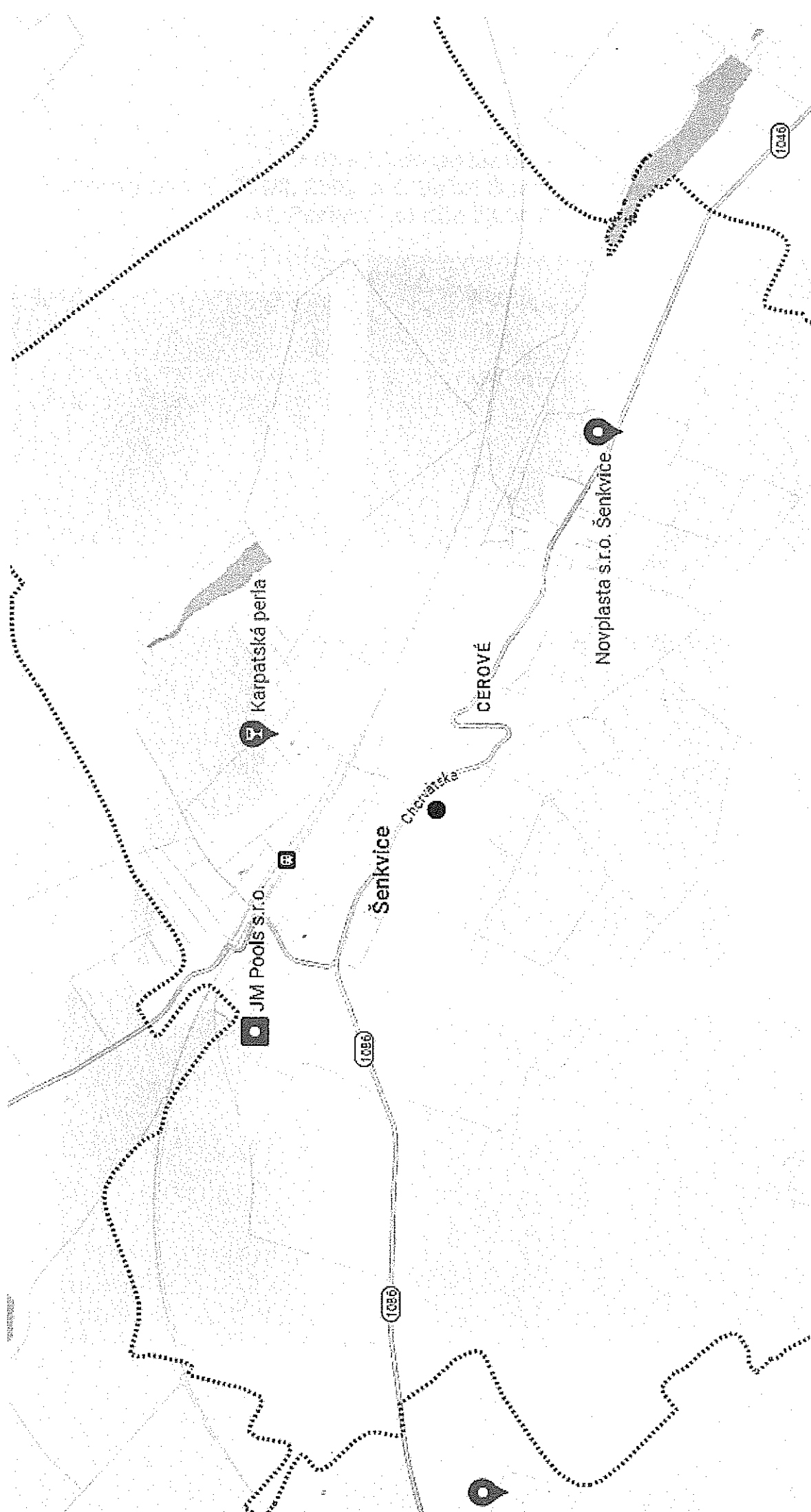
- CENA 180 000 €
 - LOKALITA Pezinok
 - ULICA Šenkvičská cesta
 - AKTUALIZÁCIA 2.4.2024 08:57:21
 - STAV NEHNUTEĽNOSTI: Novostavba
 - POZEMOK 1200 m²
 - KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám
 - www.topreality.sk/id8632255
- Luxury Estate Vám ponúka na predaj pekný stavebný pozemok v obci Šenkvice.

POPIS:

- celková rozloha pozemku: 1 200 m²
- siete: voda, elektrika
- pozemok leží v zastavanej časti obce
- pozemok je dobre prístupný

LOKALITA A OKOLIE:

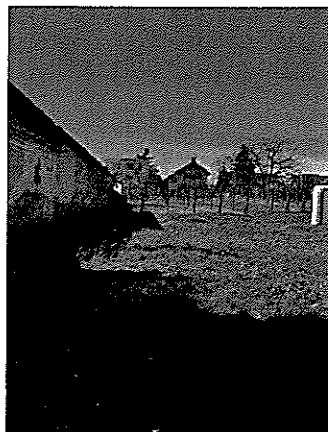
Dobrá občianska vybavenosť priamo v Šenkvičiach + v okolitých mestách Pezinok, Senec, Modra



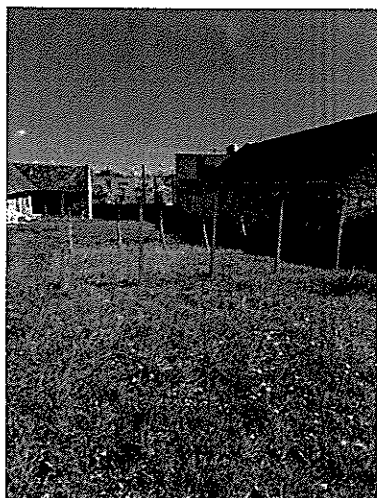
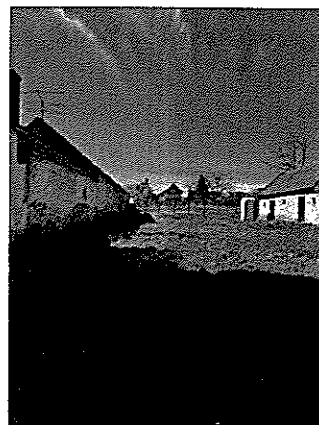
Fotodokumentácia
Pozemky parc.č. 238/8, 2392, k.ú. Veľké Šenkvice, obec, Šenkvice,
okr. Pezinok, zo dňa 03.04.2024



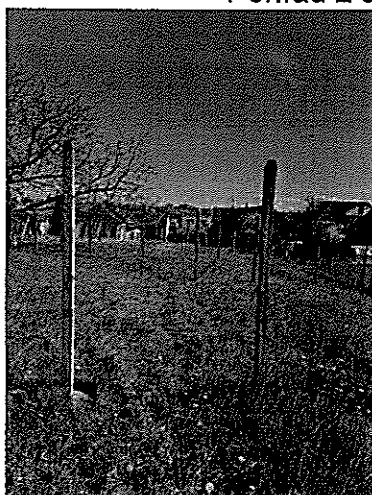
Pohľad na vstup od ulice



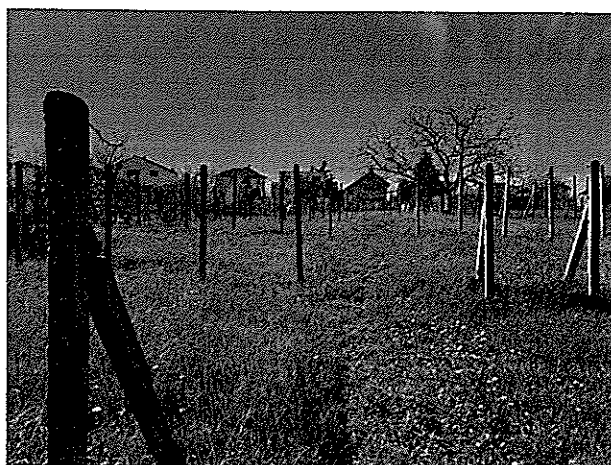
Pohľad z J-V strany na prc.č.293/2



Pohľad z J-Z strany na parc.č. 293/2



Pohľad parc.č. 238/8 z J-Z strany



Pohľad parc.č. 238/8 zo S-V strany

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 61/2024

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

.....
Ing. Dagmar Jančovičová

Príloha č. 1
Klasifikácia
Príloha č. 2
Príloha č. 3
Príloha č. 4

