

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

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

Objednávka zo dňa: 20.02.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 57/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom, súp.č. 203, postavenom na pozemku parc.č. 15** a pozemok parc.č. 15, evidovaných na LV č. 122 v k.ú. Suchohrad, obec Suchohrad, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh) : 32(10)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x2CD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom, súp.č. 203, postavenom na pozemku parc.č. 15 a pozemok parc.č. 15, evidovaných na LV č. 122 v k.ú. Suchohrad, obec Suchohrad, okres Malacky.

- pozemky: parcela č. 15 v k.ú. Suchohrad, okres Malacky.
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 203, postavený na parc. č. 15 v k.ú. Suchohrad, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 18.03.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.04.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 5/2014, vypracovaný Ing. Martina Grexová, zo dňa 13.01.2014 - kópia
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 20.02. 2025 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Obecným úradom Suchohrad, zo dňa 30.12.2013 - kópia
- Pôdorys rodinného domu súp.č. 203, Suchohrad - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.122, k.ú. Suchohrad, obec Suchohrad, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.04.2025 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 10.04.2025, pre k.ú. Suchohrad, obec Suchohrad, okres Malacky - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP - kópia
- Preverenie stavu s pozemkami 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 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 výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina 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 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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 kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

$VŠH_{MJ}$ – 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno predajných 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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

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. 122 vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.04.2025
 Okres - Malacky, Obec - Suchohrad, Katastrálne územie - Suchohrad.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. Výmera v m² Druh pozemku Spôsob využ.p. Umiest.poz. Právny vzťah Druh ch.n.

15 270 Zastavané plochy a nádvorcia 15 1

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
203	15	10	Rodinný dom	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Slovenská republika
Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

- Z-2473/2020: Uznesenie 12D/192/2016-273, právop. 27.02.2020 - 90/20

Poznámka:

- P-334/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 formou dobrovoľnej dražby. - 98/24

ĎALŠIE:

V-449/14: Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o úvere č. 5051753849 a 5051914585, na pozemok reg. C KN p.č. 15 a rodinný dom súp.č. 203 na p.č. 15, právop. 28.02.2014 - 21/14

Účastník právneho vzťahu: **Správca**

1 Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 832 05, SK,
(ČI: 00 151 866 001), IČO: 151866

Titul nadobudnutia:

Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 18.03.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 5/2014, vypracovaný Ing. Martina Grexová. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 18.03.2025.

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č. 5/2014 som použila prílohy, vek a pôdorys rodinného domu.

Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov- stavba pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti evidované na LV č. 122 pre k.ú. Suchohrad sú vo výlučnom vlastníctve Slovenská republika v spoluvlastníckom podiele 1/1. Nehnuteľnosti nadobudnuté: - Z-2473/2020: Uznesenie 12D/192/2016-273, právop. 27.02.2020 - 90/20

Správcom ohodnocovaných nehnuteľností je Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 832 05, SK, (ČI: 00 151 866 001), IČO: 151866

Umiestnenie stavby rodinného domu súp.č. 203 postavenom na pozemku parc.č. 15 a pôdorysný tvar stavby korešponduje s nákresom v katastrálnej mape a evidenciou na LV..

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

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

Rodinný dom - súp.č. 203 postavený na parc.č. 15 v k.ú. Suchohrad

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, vodomerná šachta, žumpa, ploty

Pozemky - parc.č. 15, k.ú. Suchohrad, okr. Malacky

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

Neboli zistené.

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):

k.ú. Suchohrad, okr. Malacky

Územie bývania -ÚB 4 - Rozptyl

Minimálna výmera pozemku: 600

Max. zastavaná výmera pozemku: 30%

Max. podlažnosť: 2.NP+podkrovia

Územný plán z roku - 2004

https://www.suchohrad.sk/data/news_files/suchohrad.sk/6371/navrh.pdf

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 203, p.č. 15, k.ú. Suchohrad, okr. Malacky

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 5/2014 vypracovaný Ing. Martina Grexová, poskytnutý zadávateľom.

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 203 je postavený na pozemku parc.č. 15 v obci Suchohrad, okr. Malacky, s napojením na verejný vodovod a elektrickú prípojku, kanalizácia do žumpy.

Ide prízemný objekt bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou s vikiermi. Podľa predloženého potvrdenia je stavba z pred 1976, vzhľadom na použité stavebné materiály a konštrukčné vybavenie je rok výstavby stanovený na 1970.

Dispozičné riešenie:

- 2x izba, kuchyňa, technická miestnosť, WC, sprcha.

Objekt je založený na betónových základových pásoch, zvislé nosné konštrukcie sú murované z keramických tehál, deliace priečky rovnako murované z tehál. Stropy drevené trámové, zastrešenie sedlovou strechou s plechovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa je vápenná hladká omietka, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky s náterom v sprche a nach kuchynskou doskou keramický obklad. Podlahy palubovka v technickej miestnosti cementový poter, v sprche a na WC keramická dlažba. Okná a dvere sú drevené, od ulice okno plastové. Vykurovanie je lokálne elektrické resp. kotlom na tuhé palivo, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač. Elektroinštalácia je svetelná a motorická.

Zariadenie predmety: - sprcha, keramické umývadlo, splachovací záchod s hornou nádržkou,

kuchyňa - plynový sporák, drezové umývadlo, kuchynská linka na báze dreva.
Rodinný dom má opravenú strechu, inak je v pôvodnom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové
KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1970	5,45*14,90	81,21	120/81,21=1,478

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
3	Podmurovka	
	3.1.a nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa	570
4	Murivo	
	4.1.b murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 50 do 60 cm	1565
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové pístou hladené	400
7	Stropy	
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
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...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsnené, striekaný brizolit nad 2/3	220
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
	Spolu	6915

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50
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
	35.2.a lokálne - elektrické konvertory (1 ks)	35
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.3 plynový sporák, sporák na propán-bután (1 ks)	50
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	15
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.5 bm)	193
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.4 ostatné (3 ks)	45
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.2 s poistkami (1 ks)	145
	Spolu	893

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6915 + 893 * 1,478) / 30,1260$	273,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	75	130	42,31	57,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$273,35 \text{ €/m}^2 \cdot 81,21 \text{ m}^2 \cdot 3,849 \cdot 0,95$	81 170,85
Technická hodnota	57,69% z 81 170,85	46 827,46

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Uličný plot tvoria plechové vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,849$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2000	25	25	50	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1 \text{ ks} \cdot 246,80 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 3,849 \cdot 0,95$	1 394,02
Technická hodnota	50,00 % z 1 394,02 €	697,01

2.2.2 Plot zadný

Plot zadný je murovaný z tehál.

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	11,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	17,25m ²	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 11,50 m
 Pohľadová plocha výplne: 11,50*1,50 = 17,25 m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 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	1980	45	5	50	90,00	10,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,50m * 23,24 \text{ €/m} + 17,25m^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,849 * 0,95$	2 557,92
Technická hodnota	10,00 % z 2 557,92 €	255,79

2.2.3 Prípojka vody

Prípojka vody vedená z verejného vodovodu do rodinného domu, z oceľových rúr.

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 navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
 Počet merných jednotiek: 10,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 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	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,849 * 0,95$	2 160,66
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 2\,160,66 \text{ €}$	179,98

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je zhotovená ako betónová s oceľovým poklopom.

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: $1,10 * 1,10 * 1,20 = 1,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
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	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,849 * 0,95$	1 348,14
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1\,348,14 \text{ €}$	112,30

2.2.5 Kanalizačná prípojka do žumpy

Ide o kanalizačnú prípojku z rodinného domu do žumpy umiestnenej vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 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 do žumpy	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,849 * 0,95$	893,37
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 893,37 \text{ €}$	74,42

2.2.6 Žumpa

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: $2,30 * 2,20 * 2,50 = 12,65 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
 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	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,65 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,849 * 0,95$	4 990,03
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 4 990,03 \text{ €}$	415,67

2.2.7 Prípojka NN

Objekt napojený na zemnú elektrickú 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.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $9,56 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: $9,56 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,849$
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	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,56 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 3,849 * 0,95$	556,86
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 556,86 \text{ €}$	46,39

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 203, p.č. 15, k.ú. Suchohrad, okr. Malacky	81 170,85	46 827,46
Ploty		
Plot uličný	1 394,02	697,01
Plot zadný	2 557,92	255,79
Celkom za Ploty	3 951,94	952,80
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 160,66	179,98
Vodomerná šachta	1 348,14	112,30
Kanalizačná prípojka do žumpy	893,37	74,42
Žumpa	4 990,03	415,67
Prípojka NN	556,86	46,39
Celkom za Vonkajšie úpravy	9 949,06	828,76
Celkom:	95 071,85	48 609,02

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Suchohrad, okr. Malacky. Charakter terénu nehnuteľnosti aj jej blízkeho okolia je rovinný. Objekt je prístupný po miestnych spevnených komunikáciách. Je možnosť napojenia na verejnú vodovodnú, elektrickú sieť a rozvod zemného plynu. Dostupnosť verejnej autobusovej dopravy je do 5 min. pešej chôdze. Dostupnosť miestnych úradov je do 5 min. pešej chôdze. Dostupnosť okresných úradov umiestnených v Malackách je do 15 min. verejnou dopravou alebo do 10 min. autom.

Dostupnosť bežnej a čiastočne špecializovanej obchodnej siete a služieb je do 5 min. pešej chôdze. Dostupnosť vysoko špecializovanej obchodnej siete a služieb je do 15 min. jazdy verejnou dopravou v okresnom meste Malacky. Dostupnosť základného školstva je do 5 min. pešej chôdze. Dostupnosť časti stredných škôl je do 15 min. verejnou dopravou. U ostatných je to do 1 hod verejnou autobusovou dopravou v Bratislave. Obdobne u vysokých škôl.

V tesnej blízkosti sa nachádza vodný tok rieky Morava s výskytom chránených druhov živočíchov a rastlinstva. V susednej obci Záhorská Ves je hraničný prechod do Rakúska - pre osobnú automobilovú dopravu.

Nehnuteľnosť nie je negatívne ovplyvňovaná vplyvmi prevádzky v okolí nad bežný štandard obdobných nehnuteľností. Dostupnosť pracovných príležitostí na území obce je obmedzený. Pracovné príležitosti sú v okresnom meste Malacky ale i na území hl. mesta SR Bratislavy s dostupnosťou verejnou autobusovou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba je stavebno technickým usporiadaním vhodná na projektovaný účel- na rodinné jednogeneračné bývanie. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

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

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 0,60.

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v rovinnom teréne v obci Suchohrad v obytnej časti. Obec sa nachádza 45km od hlavného mesta Bratislavy, 17km od okresného mesta Malacky. Krásne prostredie, kúpanie, rybolov, hubárčenie. Orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, dobré dopravné prepojenie s Bratislavou s pracovnými možnosťami, nezamestnanosť do 10%, dopravné spojenie autobusové spojenie do okolitých miest a obcí. Občianska vybavenosť na úrovni malej obce, základné obchody a služby, obecný úrad, základná a materská škola, pošta. Možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrinu a plynovú prípojku. Nehnuteľnosť si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD}	Váha V _i	Výsledok K _{PD} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,600	13	7,80
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,600	10	6,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,800	6	10,80
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,600	7	4,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,330	7	2,31
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,330	10	3,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	8	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokolvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,600	8	4,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	2	0,12
19	Názor znalca				

priemerná nehnuteľnosť	III.	0,600	25	15,00
Spolu			185	159,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 159,75 / 185$	0,864
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 48\,609,02 \text{ €} * 0,864$	41 998,19 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Suchohrad, okr. Malacky****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 15 o výmera 270m², vedený ako zastavané plochy a nádvoria je evidovaný na LV č. 122 nachádzajúci sa v zastavanom území obce Suchohrad, okr. Malacky. Pozemky sú v neudržiavanom stave, sú rovinnaté, oplotené a napojené na verejný vodovod a elektrickú prípojku. Okolité zástavbu tvoria štandardné rodinné domy. Pozemok tvorí záhradu, dvor a rodinný dom súp.č. 203. Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam je po spevnenej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 284/3, LV - nezaložený.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Suchohrad, okres Malacky je oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
15	zastavané plochy a nádvoria	270	270,00	1/1	270,00

Obec:

Suchohrad

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	1,20
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	1,05
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	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	$k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,7690
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,7690$	93,95 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 270,00 \text{ m}^2 * 93,95 \text{ €/m}^2$	25 366,50 €

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom, súp.č. 203, postavenom na pozemku parc.č. 15 a pozemok parc.č. 15, evidovaných na LV č. 122 v k.ú. Suchohrad, obec Suchohrad, 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: 41 998,19 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 25 366,50 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 203, p.č. 15, k.ú. Suchohrad, okr. Malacky	40 458,92
Ploty	
Plot uličný	602,22
Plot zadný	221,00
Spolu za Ploty	823,22

Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	155,50
Vodomerná šachta	97,03
Kanalizačná prípojka do žumpy	64,30
Žumpa	359,14
Prípojka NN	40,08
Spolu za Vonkajšie úpravy	716,05
Spolu stavby	41 998,19
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Suchohrad, okr. Malacky - parc. č. 15 (270 m ²)	25 366,50
Spolu VŠH	67 364,69
Zaokrúhlená VŠH spolu	67 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 67 400,00 €

Slovom: Šestdesiatsedemtisícštyristo Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

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

V Bratislave dňa 10.4.2025




Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 20.02.2025 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.122, k.ú. Suchohrad, obec Suchohrad, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.04.2025 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 10.04.2025, pre k.ú. Suchohrad, obec Suchohrad, okres Malacky - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Obecným úradom Suchohrad, zo dňa 30.12.2013 - kópia
- Pôdorys rodinného domu súp.č. 203, Suchohrad - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 20.02.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 122	Okres: Malacky Obec: Suchohrad Katastrálne územie: Suchohrad	Okresný úrad – katastrálny odbor: Malacky	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
15	Zastavaná plocha a nádvorie	270	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
203	15	Rodinný dom	10

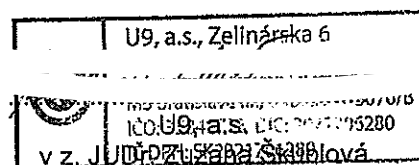
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Vlastník:	Slovenská republika
Správca :	Okresný úrad Bratislava, Tomášikov 46, 832 05 Bratislava
IČO :	00 151 866

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 18.03.2025 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 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 NEHNUTEĽNOSTÍ

kres : 106 Malacky
 obec : 508241 Suchohrad
 katastrálne územie : 859524 Suchohrad

Dátum vyhotovenia : 10.4.2025
 Čas vyhotovenia : 20:08:55
 Údaje platné k : 9.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 122

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
15	270	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
203	15	10	rodinný dom		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

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	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia: Z-2473/2020: Uznesenie 12D/192/2016-273, právopl. 27.02.2020 - 90/20	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

	P-334/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 formou dobrovoľnej dražby. - 98/24	-
Správca		Počet správcov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 46, Bratislava, PSČ 832 05, SK, (ČI: 00 151 866 001), IČO: 151866	
	Titul nadobudnutia: Bez zápisu	
	Iné údaje: K vlastníkovi č. 1 je pod por.č. 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam	
	Poznámky: Bez zápisu	

Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

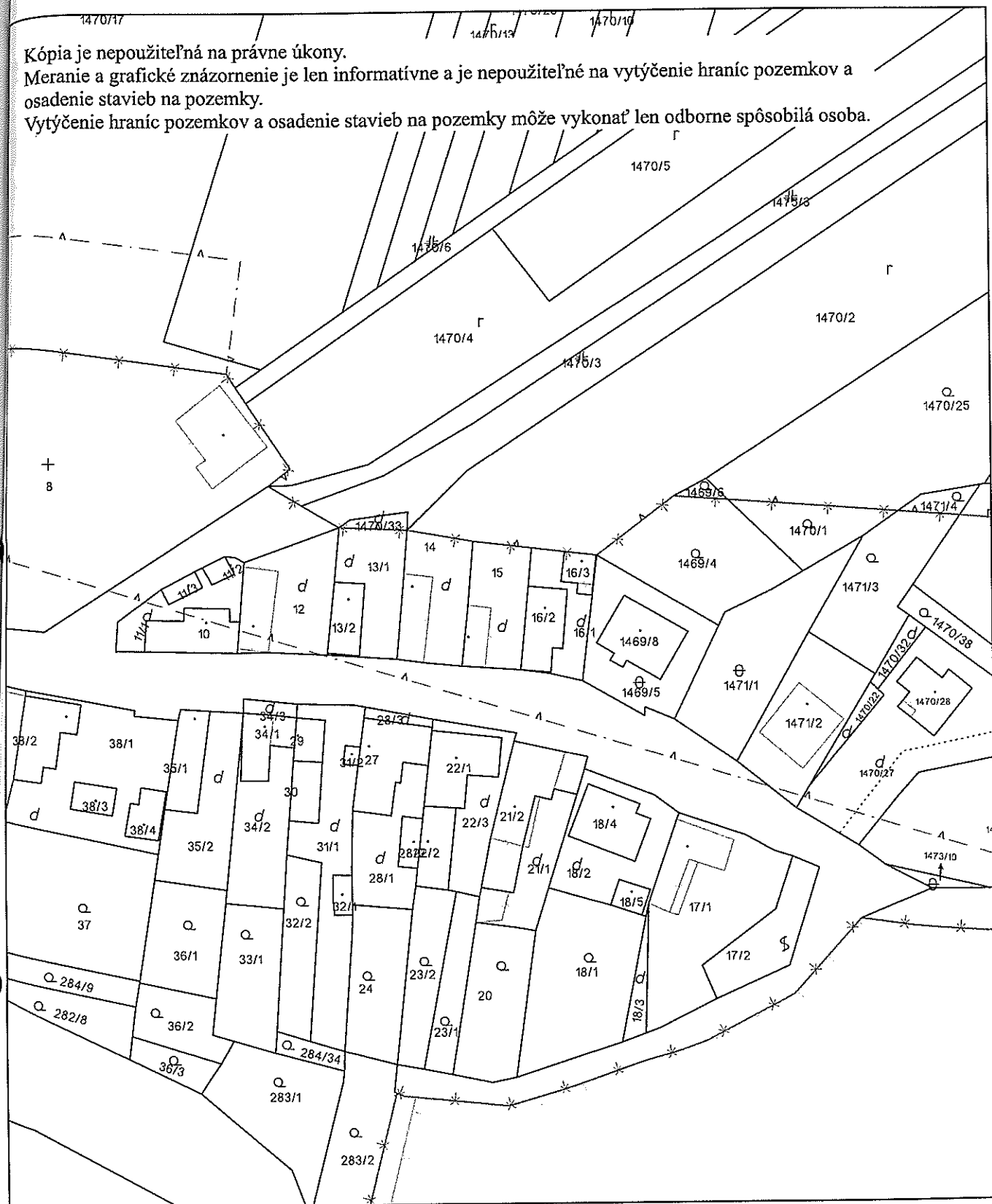
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-449/14: Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o úvere č. 5051753849 a 5051914585, na pozemok reg. C KN p.č. 15 a rodinný dom súp.č. 203 na p.č. 15, právop. 28.02.2014 - 21/14

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
	Malacky	Suchohrad	Suchohrad
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY			
na parcelu 15			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia		Bez autorizácie	
Údaje platné k			
10. 4. 2025 20:12:44			
9. 4. 2025 18:00:00			



OBEČ SUCHOHRAD
Obecný úrad Suchohrad, 900 64 Suchohrad 140

Burcl Lubomír
Benadická 9
851 06 Bratislava

Vaša značka /zo dňa

Naša značka

Vybavuje

Vec: **Potvrdenie**

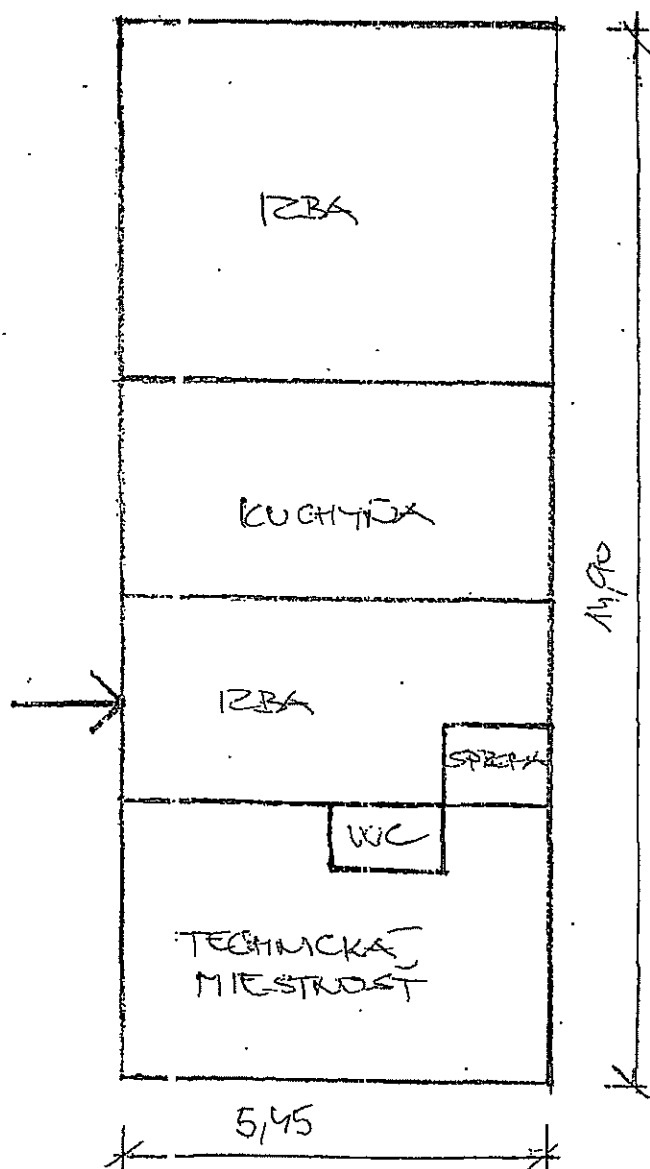
Obecný úrad v Suchohrade, zastúpený Andrejou Grujbárovou, starostkou obce, týmto potvrdzuje, že rodinný dom na parcele číslo 15/0 daná do užívania pred rokom 1976.
Rodinnému domu bolo pridelené súpisné číslo 203..
Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovanej.

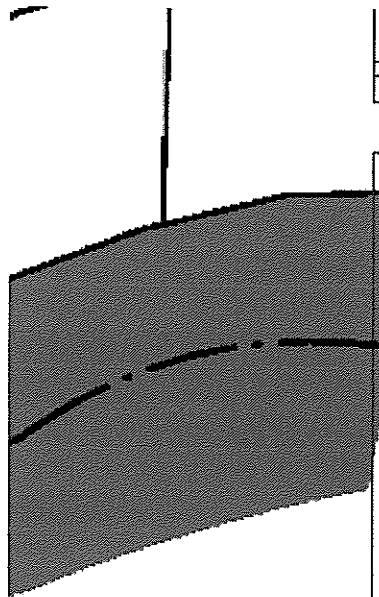
V Suchohrade 30.12.2013

Obec Suchohrad
Obecný úrad
900 64 Suchohrad 140

Ing. Adela Kneblová
zástupkyňa starostky obce

PŮDORYS PRÍZEMIA RODINNÉHO DOMU





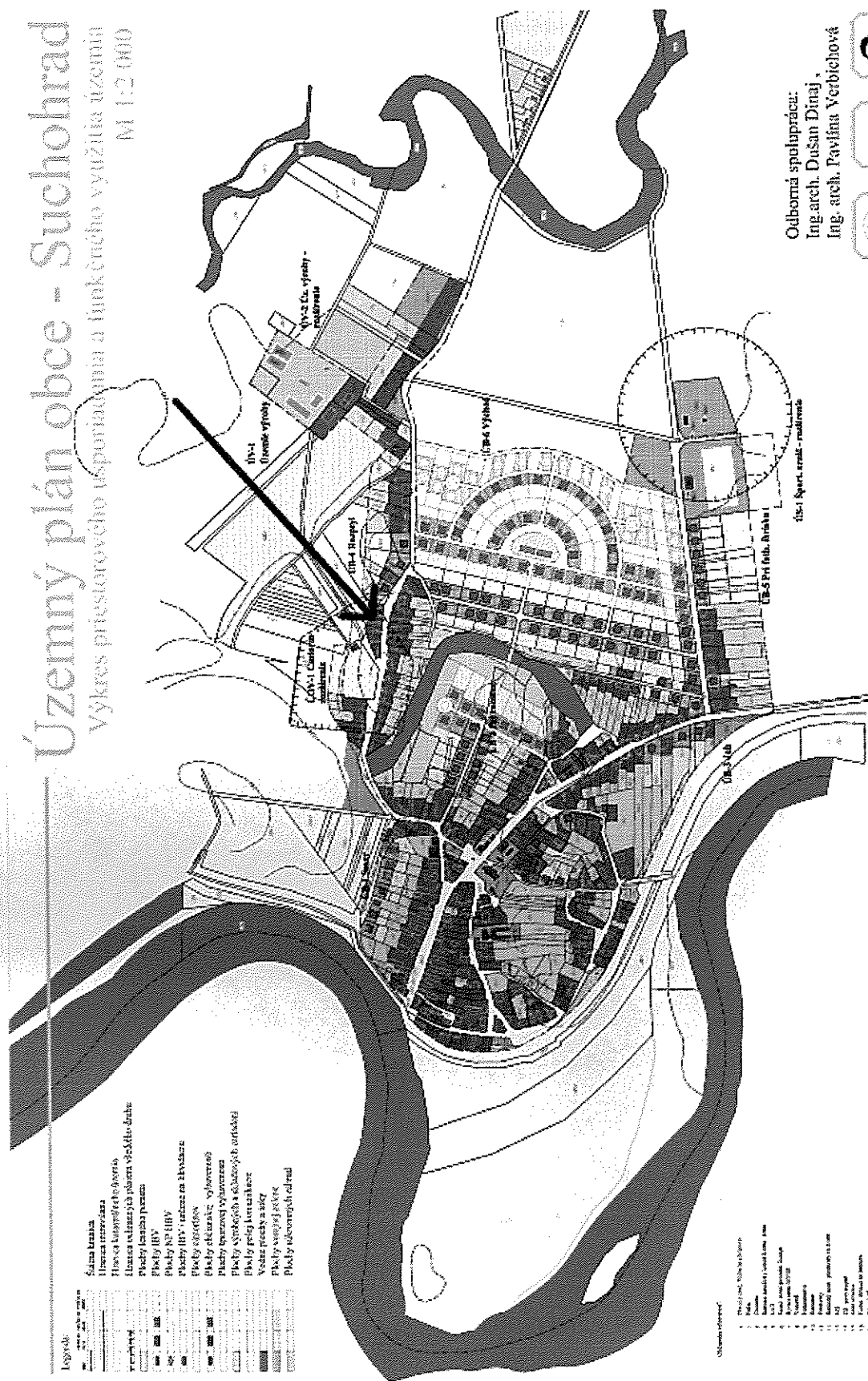
Územie bývania - ÚB 4 - Rozptyl				Územ
Regulatív	Zaviazaný	Optimálny		Regul
Mínimálna výmera pozemku v m ²	600	800		Minim
Mínimálna šírka pozemku v m ²	20	20/25		Minim
Max. zastavaná výmera pozemku v %	30	15/25		Max. 1
Mínimálny podiel zelene v %	25	30-40		Minim
Stavebná čiara v m	6	6		Staveb
Max. podlažnosť - počet NP+P	2NP+P	1NP+P		Max. 1

architekt a

Územný plán obce - Suchohrad

Výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia územia

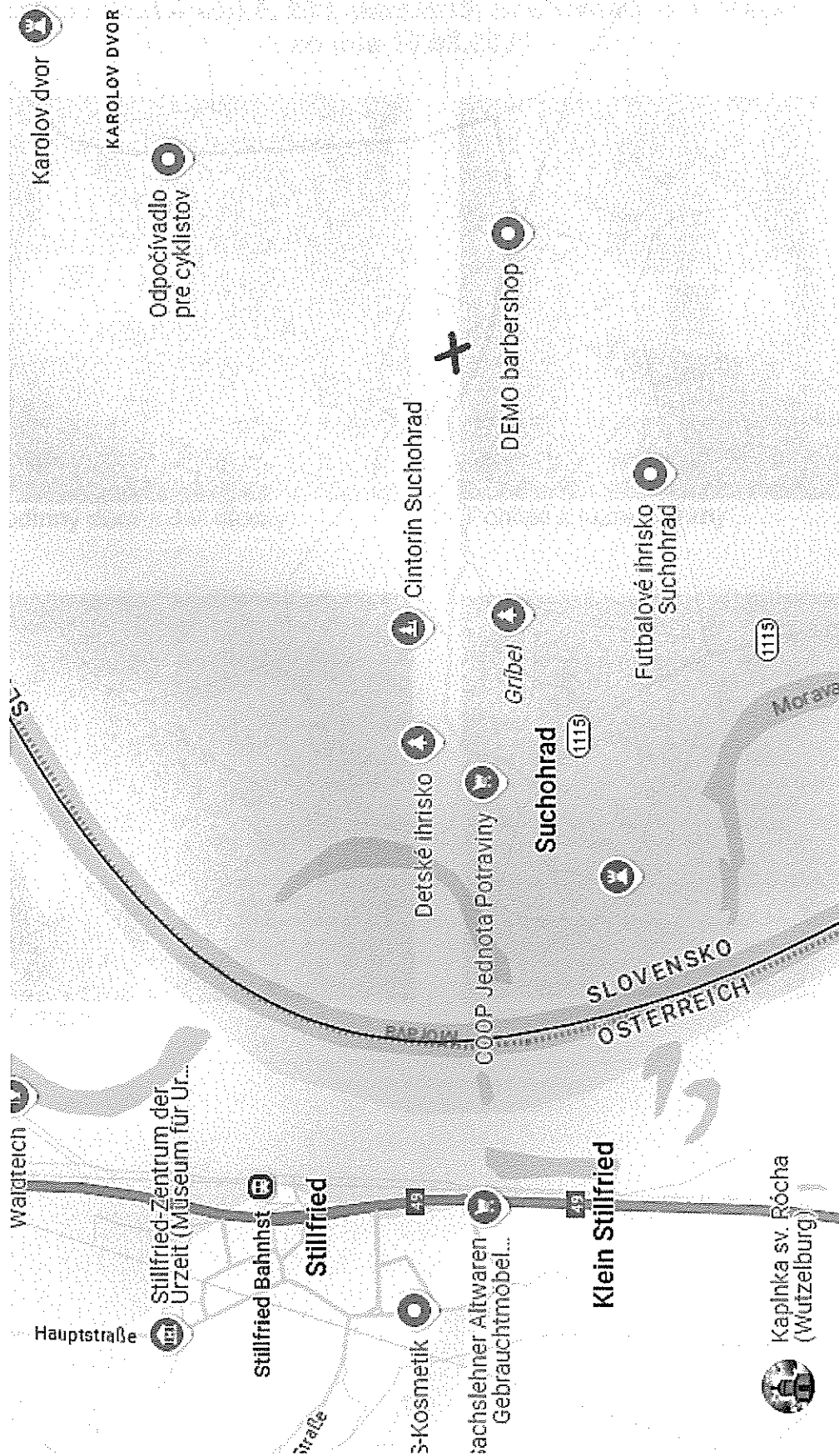
M 1:2 000



Odborná spolupráca:
Ing. arch. Dušan Dinaj
Ing. arch. Pavlína Verbíčeková



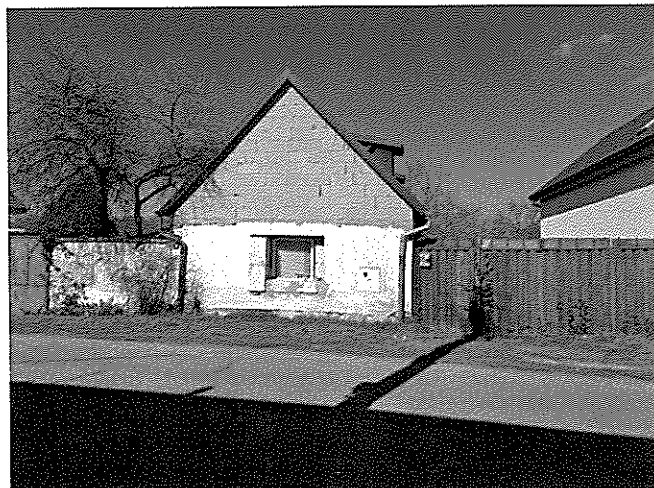
© Ing. arch. Ivan Múranica - Autorizovaný architekt a kolektív, Bratislava, December 2004



Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 203, parc.č.15, Suchohrad, okr. Malacky,
zo dňa 18.03.2025



Pohľad na rodinný dom z J-V strany



Pohľad z južnej strany



Pohľad z J-Z strany



Dvor, záhrada

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmochníkov 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 57/2025

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

