

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

Zadávateľ : U9, a.s.
Zelinárska č. 6
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 15.04.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 79/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 1072, postavenom na pozemku parc.č. 926/80 v k.ú. Veľké Leváre** a pozemkov parc.č. 926/80, 926/81, evidovaných na LV č. 3472 v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh) : 38 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 1072, postavenom na pozemku parc.č. 926/80 v k.ú. Veľké Leváre a pozemkov parc.č. 926/80, 926/81, evidovaných na LV č. 3472 v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

- pozemky: parcela č. 926/80, 926/81 v k.ú. Veľké Leváre
- stavby: rodinný dom súp. č.1072, postavený na pozemku parc. č.929/80 v k.ú. Veľké Leváre

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 07.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.05.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Veľké Leváre, zo dňa 12.05.2025 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3472, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, zo dňa 06.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, zo dňa 06.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP obce Veľké Leváre - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu - pôdorys
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o 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 výrobnéj 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 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 1. štvrt'rok 2025.

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 prihladením 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 prihladením 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:

- žiadne

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrťrok 2025, 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 porovnávacjej 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

.....

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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 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. 3472 vytvorený cez katastrálny portál dňa 06.05.2025.

Okres - Malacky, Obec- Veľké Leváre, Katastrálne územie - Veľké Leváre

ČASŤ A: Majetková podstata:**Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
926/80	71	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	
926/81	196	Zastavané plochy a nádvoría	18	1	

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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
1072	926/80	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	Tornyaiová Jasmina	, č.	, PSČ	, ,
	Dátum narodenia:			
	Spoluvlastnícky podiel	1/4		
2	Bendík Lukáš r.	, , ,		
	Dátum narodenia:			
	Spoluvlastnícky podiel	1/2		
3	Tornyaiová Melisa r.	, č.	, PSČ	, ,
	Dátum narodenia:			
	Spoluvlastnícky podiel	1/4		

Titul nadobudnutia:

- Z-545/2024: Uznesenie OS MA 13D/101/2021, Dnot 292/2021, právopl. 20.06.2023 - 64/24

Poznámky:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - 533/24

ČASŤ C Ľarchy

- V-2144/17: Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 vyplývajúce zo zmluvy č.5127443733 zo dňa 18.04.2017 na CKN parc. č. 926/80, 926/81, rodinný dom súp. č. 1072 na CKN parc. č. 926/80, právopl. 09.05.2017 - 294/17

Iné údaje: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 07.05.2025 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je vo veľmi zlom, neudržiavanom stave a v čase šetrenia bolo zistené, že časť pozemku parcely registra „E“ č. 926/3, LV č. 1413 je vo vlastníctve obce Veľké Leváre. Cez ohodnocované pozemky vedie ochranné pásmo vonkajších elektrických vedení a vo dvore sa nachádza elektrický stĺp.

Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 07.05.2025.

d) Technická dokumentácia:

Vlastníkom nepredložil žiadne podklady, zadávateľ predložil potvrdenie o veku stavby. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku. Skutočný stav stavby k dátumu ohodnotenia je v prílohe znaleckého posudku- fotodokumentácia.

V čase šetrenia boli odpojené všetky prípojky, voda, plyn a elektrina.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo vŕlučnom vlastníctve Tornyaiová Jasmina r. , nar.

, bytom , č. , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/4, Bendík Lukáš r. , nar. , bytom , so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Tornyaiová Melisa r. , nar. , bytom , č. , PSČ , so spoluvlastníckym podielom 1/4. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - Z-545/2024: Uznesenie OS MA 13D/101/2021, Dnot 292/2021, právop. 20.06.2023 - 64/24

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 3472, rodinný dom súp.č.1072, postavený na pozemku parc.č. 926/80 a pozemky parc.č. 926/80, 926/81, evidované ako zastavané plochy a nádvorja o výmere spolu 267m² v k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:

- Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s.,

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

Rodinný dom súp. č.1072, postavený na pozemku parc. č.926/80, Veľké Leváre, okr. Malacky

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová prípojka, žumpa, spevnené plochy, ploty, prístrešok, sklad

Pozemky: - parcela č. 926/80, 926/81, Veľké Leváre, okr. Malacky

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):

k.ú. Veľké Leváre, okres Malacky

Stabilizácia existujúceho obytného prostredia v území

Funkčné využitie: obytné územia pre bývanie v rodinných domoch

index zastavanosti: 0,30

podlažnosť: 2.NP a podkrovia

Územný plán: 2008

[https://www.levare.sk/files/documents/strategicke-](https://www.levare.sk/files/documents/strategicke-dokumenty/uzemny%20plan%20obce/oprava%20up/001%20uzemny%20plan%20navrh%20-%20text.pdf)

[dokumenty/uzemny%20plan%20obce/oprava%20up/001%20uzemny%20plan%20navrh%20-%20text.pdf](https://www.levare.sk/files/documents/strategicke-dokumenty/uzemny%20plan%20obce/oprava%20up/001%20uzemny%20plan%20navrh%20-%20text.pdf)

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 1072, parc.č. 926/80, k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 1072 je postavený v rovinatom teréne na pozemku parc.č. 926/80 v okrajovej časti obci Veľké Leváre, okres Malacky s prístupom po verejnej spevnenej komunikácii s napojením na verejný rozvod inžinierskych sietí - vodovodná, plynová, elektrická prípojka, verejná kanalizácia. Rodinný dom bol daný do užívania v roku 2003 a v roku 2015 bola prevezená nová strešná krytina, inak je v pôvodnom neudržiavanom stave. V čase šetrenia sa objekt plne využíval. Ide o samostatne stojací rodinný dom s 1.NP bez podpivničenia, zastrešenie sedlovou strechou. Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie- dom obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Dispozičné riešenie:

Vstup do rodinného domu je zo S-Z strany

1.NP – predsieň, obývacia miestnosť s kuchyňou, izba, kúpeľňa spolu s WC, komora.

Konštrukčné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom je založený na betónových základových pásoch s vodorovnej izolácie a spolupôsobiacou základovou doskou hr. 150mm, vystuženou Kari sieťovinou. Zvislé konštrukcie murované z kvádrov, obvodové steny do hr. 300mm. Obvodový plášť so zatepľovacím systémom a z časti omietkou na báze umelých látok. Strop drevený trámový s rovným sadrokartónovým podhľadom - poškodené kazety. Zastrešenie objektu sedlovou strechou s plechovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vnútna úprava povrchov je vápenno cementová hladká omietka s náterom v obývacej miestnosti a v kuchyni z časti tapety, v kúpeľni, WC a nad kuchynskou doskou obklad stien, dvere hladké plné osadené v drevených zárubniach, vstupné dvere plastové bezpečnostné, okná plastové s vnútornými žalúziami. Podlahy veľkoplošné laminátové a z keramickej dlažby. Vykurovanie ústredné v čase šetrenia chýbal plynový kotol, osadené panelové plechové radiátory v kúpeľni rebríkový radiátor. Plynový kotol slúžil aj na ohrev teplej vody. Rozvody vody, kanalizácie do žumpy, obecná kanalizácia pred pozemkom, rozvod zemného plynu, rozvod elektroinštalácie - svetelná motorická.

Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 3,10bm so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, drez s pákovou batériou, digestor, nad kuchynskou doskou keramický obklad, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo s pákovou batériou, osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby, rebríkový radiátor.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 2003, podľa predloženého potvrdenia. Vek domu k roku ohodnotenia je preto $2025-2003=22$ rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti si vyžaduje rekonštrukciu. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na základoch, obvodovom murive, stropoch a zastrešení.

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	2003	$11,05 \times 7,00 - 2,00 \times 4,10 + 2,55 \times 1,75$	73,61	$120/73,61=1,630$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	

	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.2.d murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 30 do 40cm	735
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.1.c plechové pozinkované	570
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	80
15	Obklady fasád	
	15.3.e obklady keramické, obklady drevom nad 1/3 do 1/2	55
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.3 kovové	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	7480

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.1 bm)	171
37	Vnútorné vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
38	Vodovodné batérie	
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	811

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,973$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(7480 + 811 * 1,630)/30,1260$	292,17

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	22	78	100	22,00	78,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$292,17 \text{ €/m}^2 * 73,61 \text{ m}^2 * 3,973 * 0,95$	81 173,56
Technická hodnota	78,00% z 81 173,56	63 315,38

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba - sklad, par.č. 926/81, Veľké Leváre

POPIS STAVBY

Drobná stavba bez súp.č., postavená na pozemku parc.č 926/81, vo dvore za rodinným domom. Ide o prízemný objekt bez podpivničenja zastrešený rovnou strechou s povrchom z asfaltových natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Z konštrukčného hľadiska ide o murovaný objekt z kvádrov, povrchová úprava obvodového plášťa z hrubozrnnej omietky, vnútorné povrchy vápenno-cementové omietky, podlahy betónové. Objekt v zlom, neudržiavanom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2003	5,70*4,30-2,60*2,15	18,92	18/18,92=0,951

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.b murované z pórobetónu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky nad 15 do 30 cm	1255
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
7	Krytina na plochých strechách	
	7.4 asfaltová lepenka	330
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.3 vápenná hrubá omietka	145
12	Dvere	
	12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3035

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3035 + 0 * 0,951)/30,1260$	100,74

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2003	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$100,74 \text{ €/m}^2 * 18,92 \text{ m}^2 * 3,973 * 0,95$	7 193,91
Technická hodnota	72,50% z 7 193,91	5 215,58

2.2.2 Uličný plot

Uličný plot postavený na betónových základoch z výplňou z tehál s povrchom omietka - brizolit, kde sú osadené kované vráta a drevené vráta.

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	32,20m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	54,74m ²	755	25,06 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks
5.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 32,20 m
 Pohľadová plocha výplne: $32,20 * 1,70 = 54,74 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
 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 [%]
Uličný plot	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(32,20\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 54,74\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 172,11 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,973 * 0,95$	9 138,99
Technická hodnota	56,00 % z 9 138,99 €	5 117,83

2.2.3 Vodovodná prípojka

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

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 7,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	1 122,60
Technická hodnota	56,00 % z 1 122,60 €	628,66

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom sa nachádza vo dvore pred rodinného domu.

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: $1,20 \cdot 1,60 \cdot 1,25 = 2,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,4 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,973 \cdot 0,95$	2 303,29
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 2\,303,29 \text{ €}$	1 289,84

2.2.5 Prípojka NN

Ide o 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.i) káblková prípojka zemná Al 4*10 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $420/30,1260 = 13,94 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $8,36 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,973 * 0,95$	210,46
Technická hodnota	56,00 % z 210,46 €	117,86

2.2.6 Plynová prípojka

Verejná plynová prípojka vedený do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,973$
 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 [%]
Plynová prípojka	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	266,28
Technická hodnota	56,00 % z 266,28 €	149,12

2.2.7 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka z rodinného domu do žumpy. Verejná kanalizácia pred pozemkom.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
 Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,973 * 0,95$	265,56
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 265,56 \text{ €}$	148,71

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené zo zámkovej dlažby, nachádzajúce sa vo dvore rodinného domu, tvorí vstup do rodinného domu a spevnené plochy pod prístreškom pre motorové vozidlá na pozemku úarc.č. 926/81.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,90 * 4,00 + 3,75 * 6,20 = 26,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2003	22	28	50	44,00	56,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,973 * 0,95$	1 480,60
Technická hodnota	$56,00 \% \text{ z } 1 480,60 \text{ €}$	829,14

2.2.9 Prístrešok pre motorové vozidlá

Prístrešok pre motorové vozidlá, postavený na pozemku parc.č. 926/81 vo dvore, daný do užívania v roku 2023. Prístrešok postavený na drevených stĺpoch, zastrešený sedlovou strechou s betónovou krytinou. Prístrešok v zlom stave, na odstránenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Altánok
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 21. Altánok
Bod: 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,75 \cdot 6,20 = 23,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
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 [%]
Prístrešok pre motorové vozidlá	2003	22	8	30	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,973 \cdot 0,95$	9 088,64
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 9 088,64 \text{ €}$	2 423,94

2.2.10 Žumpa - parc.č.926/81

Betónová žumpa sa nachádza na pozemku parc.č. 926/8.

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: $6 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa - parc.č.926/81	2003	22	58	80	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,973 * 0,95$	2 443,06
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 2\,443,06 \text{ €}$	1 771,22

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 1072, parc.č. 926/80, k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky	81 173,56	63 315,38
Drobná stavba - sklad, par.č. 926/81, Veľké Leváre	7 193,91	5 215,58
Uličný plot	9 138,99	5 117,83
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 122,60	628,66
Vodomerná šachta	2 303,29	1 289,84
Prípojka NN	210,46	117,86
Plynová prípojka	266,28	149,12
Kanalizačná prípojka	265,56	148,71
Spevnené plochy	1 480,60	829,14
Prístrešok pre motorové vozidlá	9 088,64	2 423,94
Žumpa - parc.č.926/81	2 443,06	1 771,22
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 180,49	7 358,49
Celkom:	114 686,95	81 007,28

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Veľké Leváre sú obec na Slovensku v okrese Malacky. V súčasnosti má obec do 4000 obyvateľov. Obec leží na Záhorí, na západnej strane Záhorskej nížiny. Obec sa nachádza na vyššej terase rieky Moravy, ktorá vytvára hranicu medzi Slovenskou republikou a Rakúskom. Vzdialená je od nej len 5 km a severne 7,5 km od mesta Malacky a 40 km od Bratislavy. Veľké Leváre susedia so siedmimi obcami. Na severe s Moravským Svätým Jánom a Závozom, na východe so Studienkou, na juhu s Malackami, Kostolišťom a Gajarmi, na západe s Malými Levármi a Drösingom (Rakúsko). Čez územie obce preteká priezračná Rudava.

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

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je v zlom, neudržiavanom stave.

Stavba je stavebno technickým usporiadaním vhodná na projektovaný účel- na rodinné bývanie. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá. V čase šetrenia sa nehnuteľnosť plne využívala.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Vlastník nehnuteľností využíva pozemky, ktoré nie sú v jeho vlastníctve.

Cez ohodnocované pozemky vedie ochranné pásmo vonkajších elektrických vedení a vo dvore sa nachádza elektrický stĺp.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:

- 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“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,55.

Nehnuteľnosť hodnotím ako problematickú, nakoľko je v zanedbanom stave, časť pozemku od ulice má vlastník oplotený pozemok, ktorý nie je v jeho vlastníctve a cez pozemky vedie ochranné pásmo.

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce, kde dopyt nehnuteľnosti v porovnaní s ponukou je nižší, ide o samostatne stojaci rodinný dom s kompletným zázemím a dobrým dispozičným riešením.

Prevládajúca zástavba v okolí domu – rodinné domy, občianska vybavenosť, objekty pre bývanie.

Orientácia hlavných obytných miestností je na SZ-SV stranu, možnosť ďalšieho rozšírenia stavby nie je možná. Občianska vybavenosť a služby na úrovni malej obce, autobusová, vlaková doprava.

Príslušenstvo domu tvoria spevnené plochy, plot, sklad, prístrešok, žumpa. Pracovné možnosti obyvateľstva sú priamo v obci a v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 10%.

Stavba je napojená na vodovodnú, elektrickú a plynovú prípojku, kanalizácia do žumpy, verejná prípojka kanalizácie pred pozemkom.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,303	13	3,94
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,303	8	2,42
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)	IV.	0,303	6	1,82
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,550	10	5,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,100	9	9,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	konfliktné skupiny v okolí	IV.	0,303	6	1,82
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností k SZ - SV	IV.	0,303	5	1,52
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,550	7	3,85
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,550	10	5,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca				
	veľmi problematická nehnuteľnosť	V.	0,055	20	1,10
	Spolu			180	96,49

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 96,49 / 180$	0,536
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 81\,007,28 \text{ €} * 0,536$	43 419,90 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

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

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 926/80, 926/81, sú evidované ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 267m². Umiestnené sú v uličnej zástavbe rodinných domov v okrajovej časti obci Veľké Leváre, okr. Malacky s prístupom po verejnej komunikácii pozemku parcely registra „I“ č. 926/3, LV č. 1413, evidovaný na LV č. 1413 - vo vlastníctve obce Veľké Leváre. Na pozemku parc.č. 926/80 je postavená ohodnocovaný rodinný dom súp.č.1072, pozemok parc.č. 926/81 slúži ako záhrada, dvor - okolie objektu, kde sa nachádza sklad a prístrešok pre motorové vozidlá. Pozemky sú rovinaté, oplotené, v neudržiavanom stave, napojené na verejný rozvod vody, elektrickej, plynovej prípojky, kanalizácia do žumpy, verejná prípojka kanalizácie pred pozemkom. V čase šetrenia bolo zistené, že oplotené pozemky z časti nie sú vo vlastníctve vlastníkov nehnuteľností.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko obec Veľké Leváre je obec so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva. Použila som aj ponížujúci faktor, z dôvodu, že cez pozemky vedie ochranné pásmo - vo dvore elektrický stĺp s vedením.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
926/80	zastavané plochy a nádvoria	71	71,00	1/1	71,00
926/81	zastavané plochy a nádvoria	196	196,00	1/1	196,00
Spolu výmera					267,00

Obec:

Veľké Leváre

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	7. ochranné pásma zo zákona, stavebná uzávera	0,90
---	---	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,9165
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,9165$	101,79 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 267,00 \text{ m}^2 * 101,79 \text{ €/m}^2$	27 177,93 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 926/80	7 227,09
parc. č. 926/81	19 950,84
Spolu	27 177,93

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp.č. 1072, postavenom na pozemku parc.č. 926/80 v k.ú. Veľké Leváre a pozemkov parc.č. 926/80, 926/81, evidovaných na LV č. 3472 v k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 43 419,90 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 27 177,93 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 1072, parc.č. 926/80, k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky	33 937,04
Drobná stavba - sklad, par.č. 926/81, Veľké Leváre	2 795,55
Uličný plot	2 743,16
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	336,96
Vodomerná šachta	691,35
Prípojka NN	63,17
Plynová prípojka	79,93
Kanalizačná prípojka	79,71
Spevnené plochy	444,42
Prístrešok pre motorové vozidlá	1 299,23
Žumpa - parc.č.926/81	949,37
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 944,15
Spolu stavby	43 419,90
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky - parc. č. 926/80 (71 m ²)	7 227,09
Pozemky - k.ú. Veľké Leváre, okr. Malacky - parc. č. 926/81 (196 m ²)	19 950,84
Spolu pozemky (267,00 m²)	27 177,93
Spolu VŠH	70 597,83
Zaokrúhlená VŠH spolu	70 600,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 70 600,00 €

Slovom: Sedemdesiatisícšesťsto Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Vlastník nehnuteľností využíva pozemky, ktoré nie sú v jeho vlastníctve.

Cez ohodnocované pozemky vedie ochranné pásmo vonkajších elektrických vedení a vo dvore sa nachádza elektrický stĺp.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s.,

V Bratislave dňa 12.5.2025




Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3472, k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, zo dňa 06.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Veľké Leváre, obec Veľké Leváre, okres Malacky, zo dňa 06.05.2025 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané obcou Veľké Leváre, zo dňa 12.05.2025 - kópia
- Pôdorys - situácia rodinného domu súp.č. 1072, p.č. 926/80, Veľké Leváre
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP obce Veľké Leváre - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.
Zelnárska 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 15.04.2025

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: 3472	Okres: Malacky Obec: Veľké Leváre Katastrálne územie: Veľké Leváre	Okresný úrad – katastrálny odbor: Malacky	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
926/80	Zastavaná plocha a nádvorie	71	
926/81	Zastavaná plocha a nádvorie	196	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
1072	926/80	Rodinný dom	10

SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY (spoluvlastnícky podiel 1/4 - ina)

Meno a priezvisko:	Jasmina Tornyaiová,
Bydlisko:	
Dátum narodenia/rodné číslo:	

SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY (spoluvlastnícky podiel 1/4 - ina)

Meno a priezvisko:	Melisa Tornyaiová, r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/rodné číslo:	

SPOLUVLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY (spoluvlastnícky podiel 1/2 - ica)

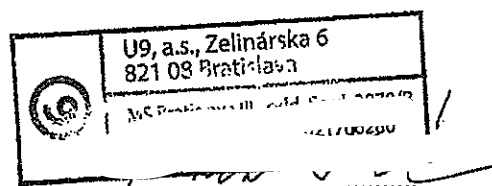
Meno a priezvisko:	Lukáš Bendík, r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/rodné číslo:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 07.05.2025 o 11:30 hod.
(pôvodný termín obhliadky dňa 24.04.2025 o 13:00 hod. sa ruší)

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.skublová@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
v z. JUDr. Zuzana Škublová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 106 Malacky Dátum vyhotovenia : 6.5.2025
 Obec : 504947 Veľké Leváre Čas vyhotovenia : 21:09:23
 Katastrálne územie : 868191 Veľké Leváre Údaje platné k : 5.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3472

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
926/80	71	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
926/81	196	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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
1072	926/80	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: 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Tornvaiová Jasmína r. , č , PSČ , SR, Dátum narodenia:	1/4

	Titul nadobudnutia: Z-545/2024: Uznesenie OS MA 13D/101/2021, Dnot 292/2021, právopl. 20.06.2023 - 64/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-333/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - 533/24	-
2	Bendík Lukáš r. , , , , Dátum narodenia:	
	Titul nadobudnutia: Z-2609/2023: Uznesenie OS MA 13D/84/2022, Dnot 199/2022, právopl. 21.06.2023 - 388/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-333/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - 533/24	-
3	Tornyaiová Melisa r. , , č. , PSČ , , Dátum narodenia:	
	Titul nadobudnutia: Z-545/2024: Uznesenie OS MA 13D/101/2021, Dnot 292/2021, právopl. 20.06.2023 - 64/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-333/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - 533/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

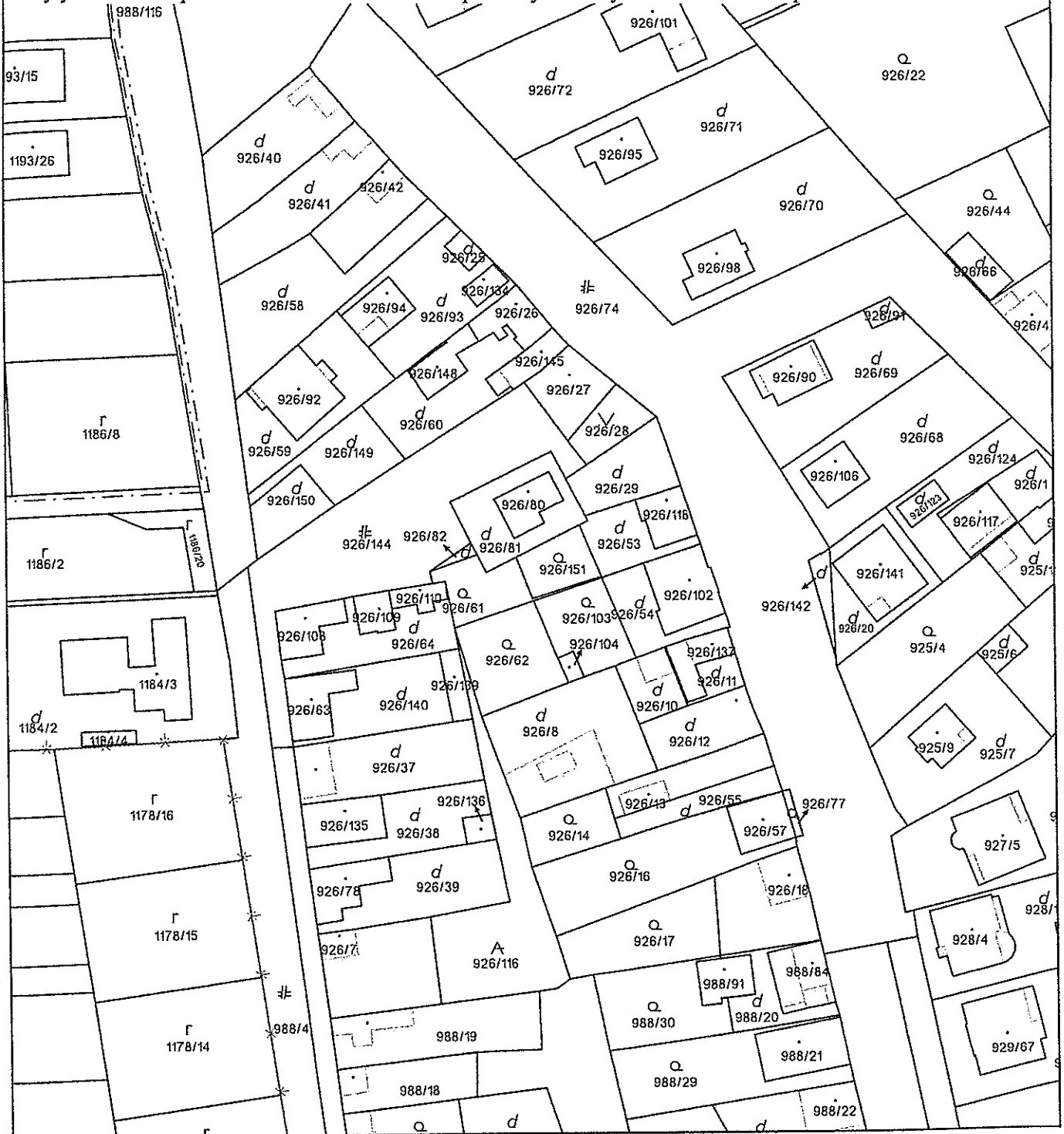
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2, 3	V-2144/17: Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, Bratislava, IČO 00151653 vyplývajúce zo zmluvy č.5127443733 zo dňa 18.04.2017 na CKN parc. č. 926/80, 926/81, rodinný dom súp. č. 1072 na CKN parc. č. 926/80, právopl. 09.05.2017 - 294/17

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	Veľké Leváre	Veľké Leváre
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 926/80		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	6. 5. 2025 21:10:45	Bez autorizácie	
Údaje platné k	5. 5. 2025 18:00:00		



OBEČ VEĽKÉ LEVÁRE

ŠTEFÁNIKOVA 747, 908 73 VEĽKÉ LEVÁRE

Jasmína Tornaiová

Melisa Tornaiová

Lukáš Bendík

Váš list / zo dňa

Naše číslo

Vybavuje

Veľké Leváre

Kunáková

12. 05. 2025

Vec: Potvrdenie.

Obecný úrad Veľké Leváre potvrdzuje, že rodinný dom súp. č. 1072, postavený na parc. č. 926/80 v k. ú. Veľké Leváre, bol daný do užívania v roku 2003.

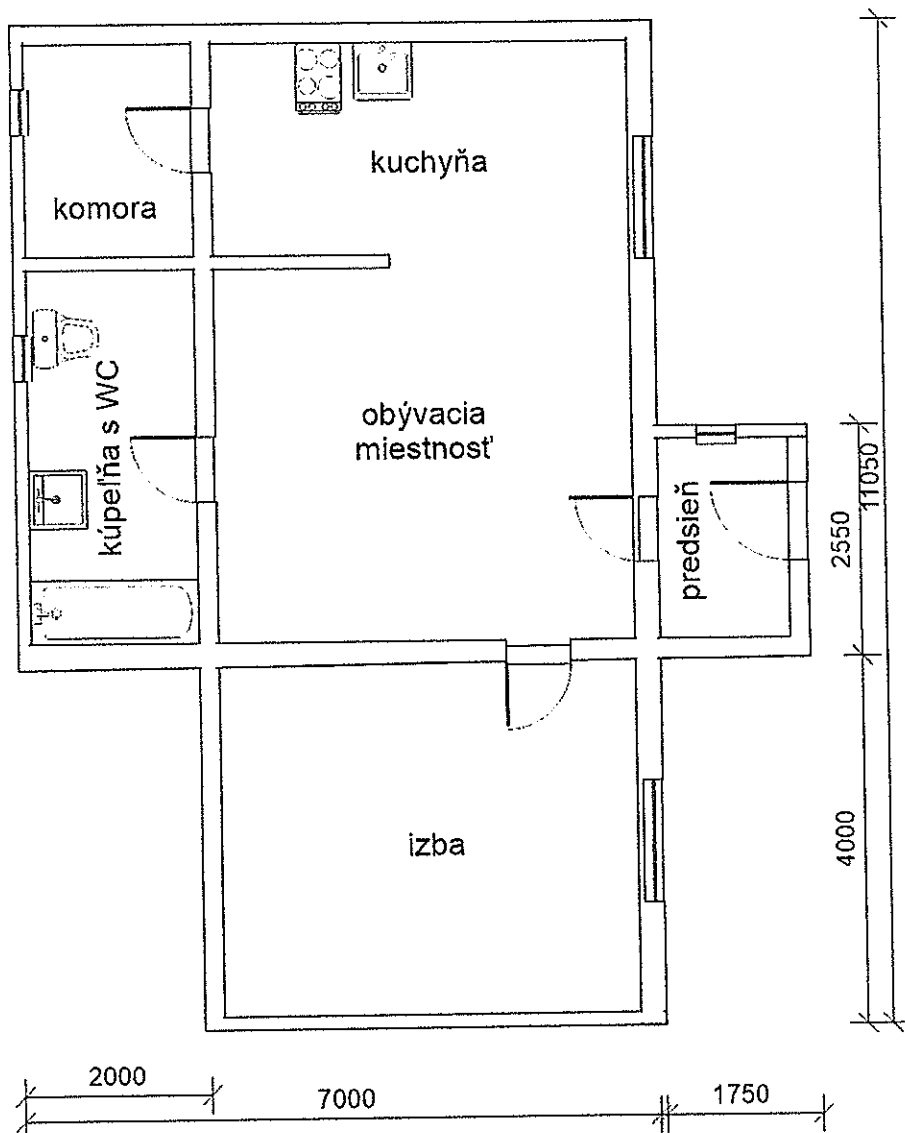
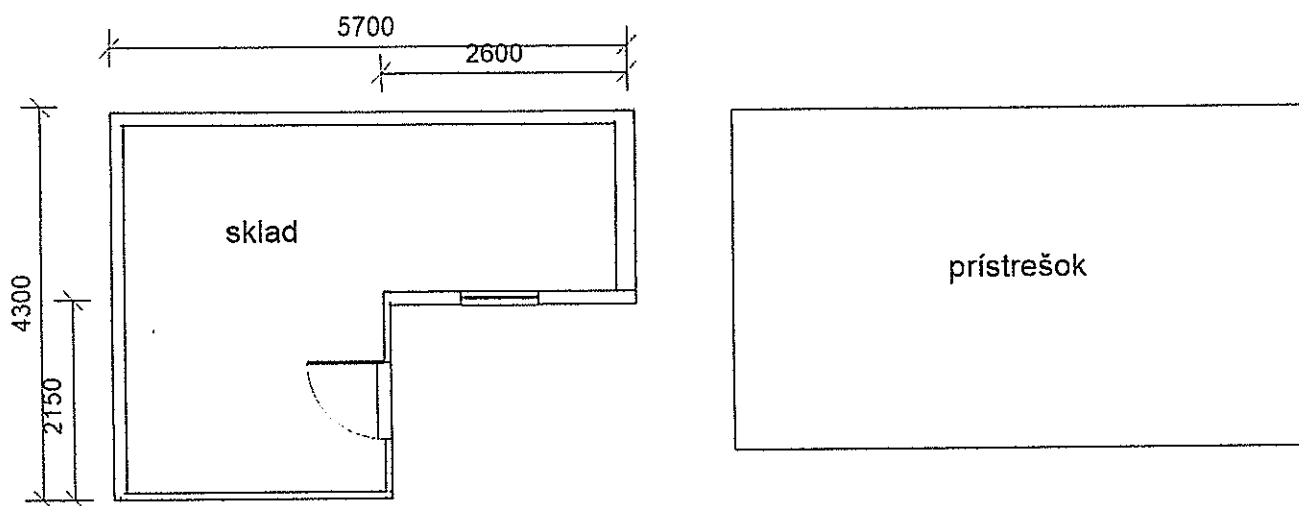
Potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť.

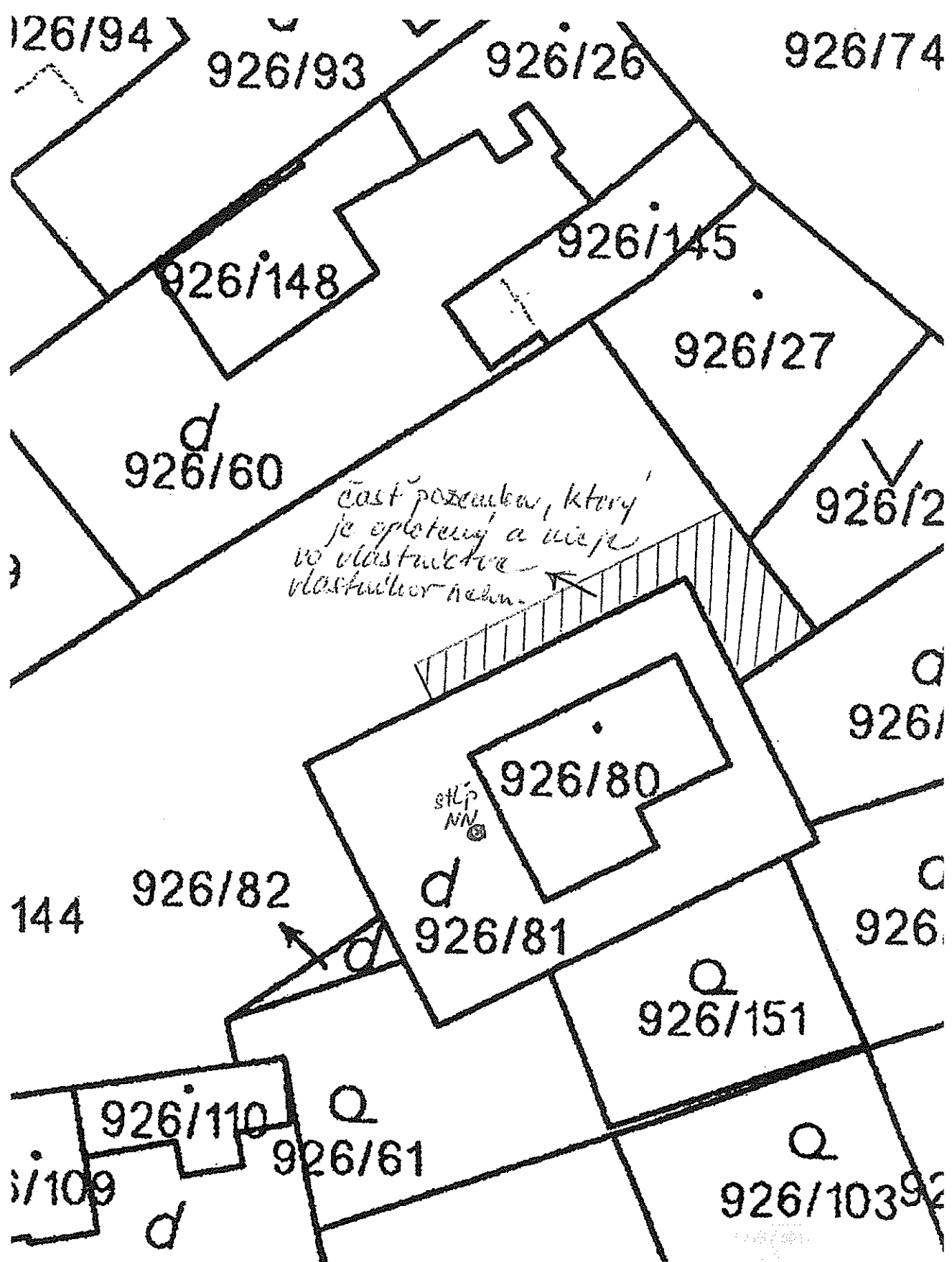
OBEČ VEĽKÉ LEVÁRE

Štefánikova 747
908 73 Veľké Leváre

Lubica Kunáková
referentka OcÚ

Pôdorys - situácia
Rodinný dom - súp.č. 1072, p.č. 926/80, Veľké Leváre





Regulovaný územno-priestorový celok – U32

Návrh rozvoja územia

- stabilizácia existujúceho obytného prostredia v území,
- rozvoj nového obytného prostredia v území,
- rozvoj zobytnujúcich funkcií v území,

Návrh regulácie funkčného využívania územia

- Ob I obytné územia pre bývanie v rodinných domoch,
- Zs II plochy sídelnej a parkovej zelene,

Návrh regulácie priestorového usporiadania územia

- základné urbanistické operácie, t.j. základné intervenčné zásahy do územno-priestorového celku
 - kompletizácia urbanistickej štruktúry formou prestavby a dostavby,
 - rekonštrukcia urbanistickej štruktúry formou prestavby, asanácie a dostavby,
 - realizácia novej urbanistickej štruktúry formou úplne novej výstavby,
- základný charakter, spôsob a druh zástavby územno-priestorového celku
 - kompaktná nespojitá zástavba,
 - voľná súrodá zástavba izolovaných objektov a celkov (voľná súrodá zástavba izolovaných solitérov),
 - líniová a plošná zeleň (kompozične hodnotné línie a plochy zelene),

Návrh regulácie intenzity využitia územia

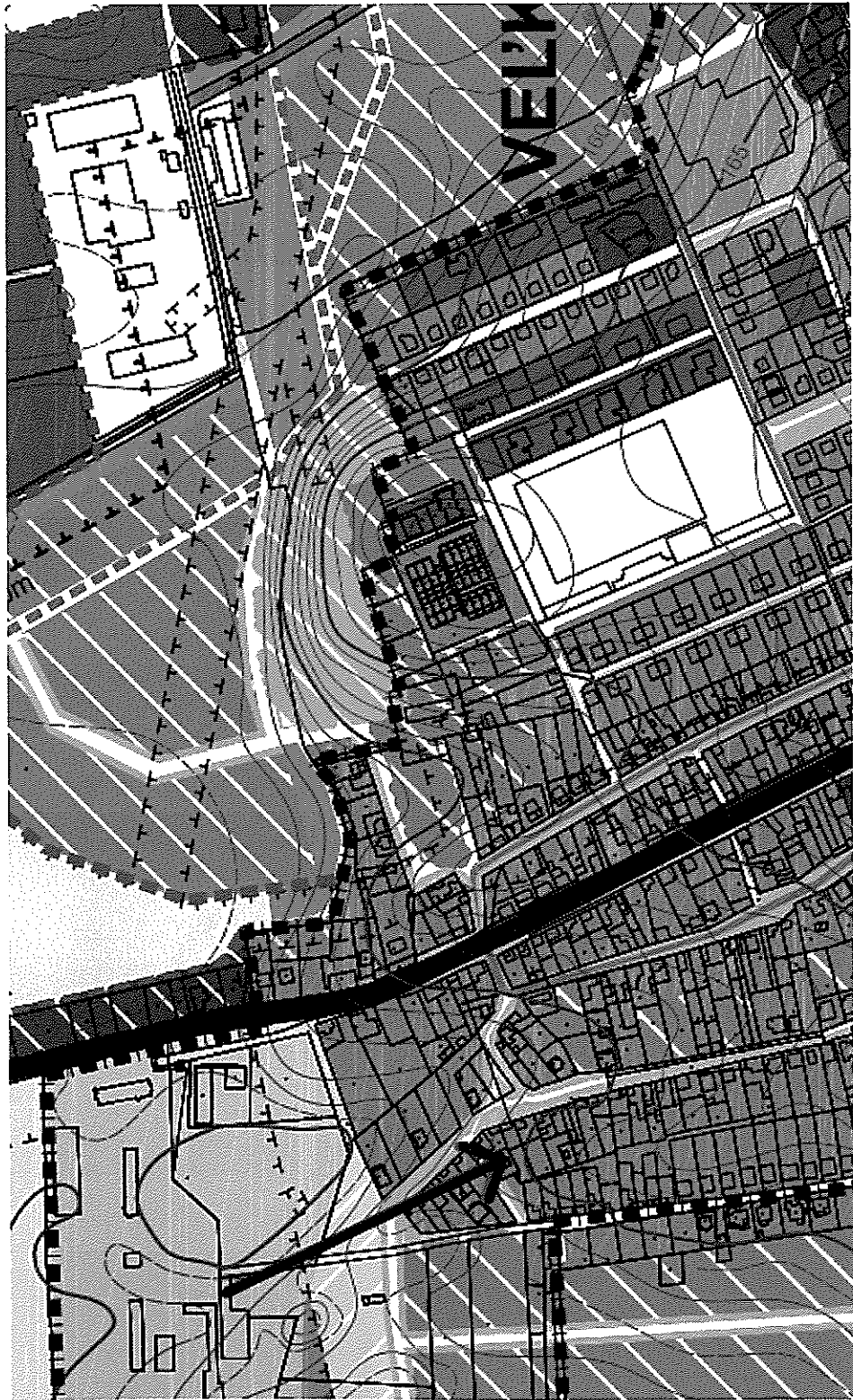
- záväzný maximálny index zastavanej plochy územia pozemnými stavbami (budovami)
 - 0,30
- záväzný minimálny index prírodnej ozelenenej plochy v území
 - 0,30
- záväzná maximálna nadzemná podlažnosť pozemných stavieb (budov), resp. záväzný maximálny počet úplných nadzemných podlaží pozemných stavieb (budov) v území
 - 2 nadzemné podlažia a podkrovia,

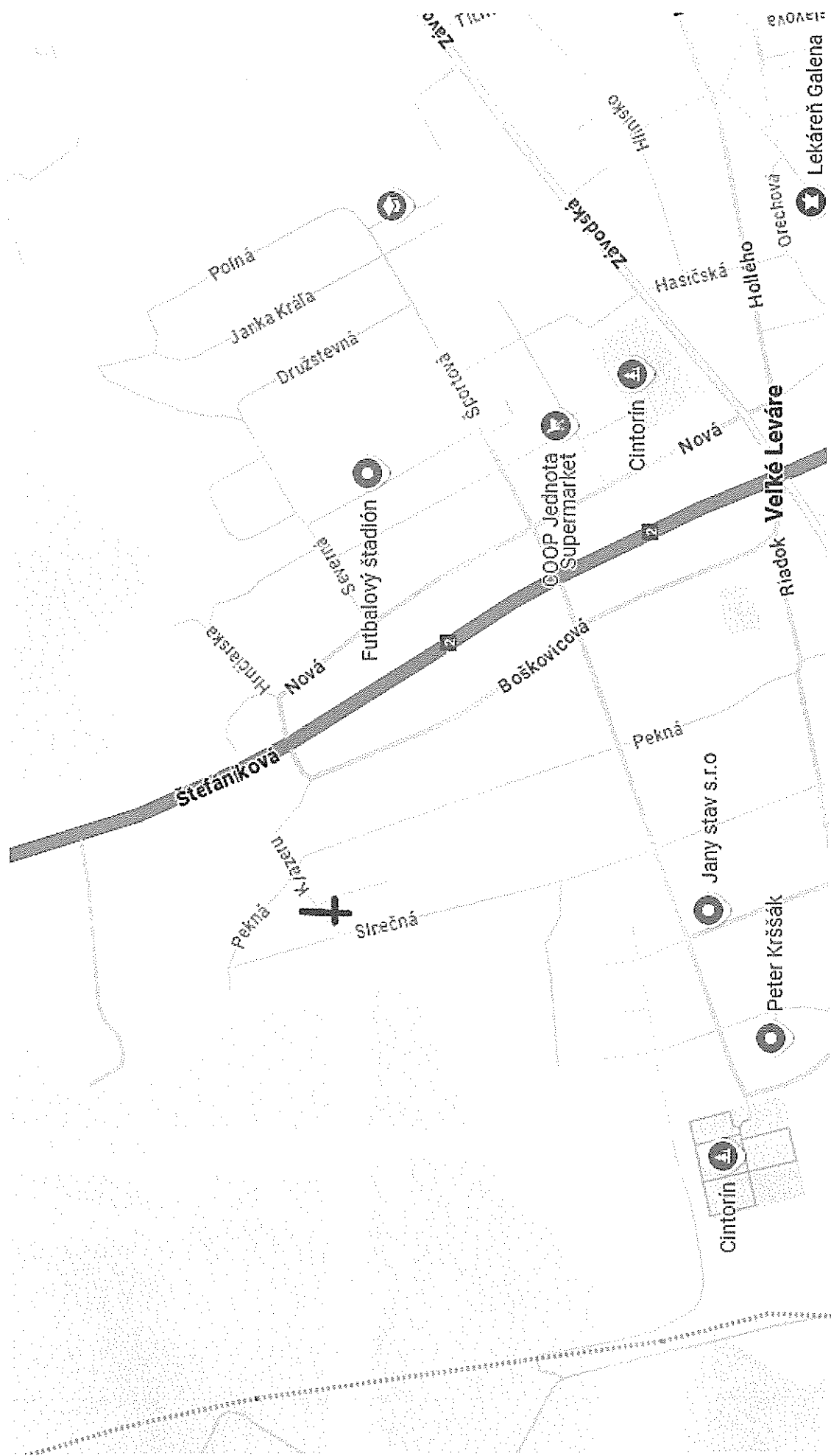
Návrh záväzných nepripustných spôsobov zastavania územia

- zástavba s charakterom provizórnych objektov,
- zástavba dočasných objektov,

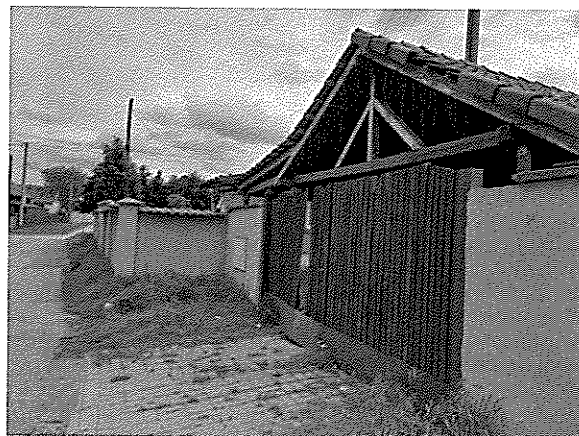
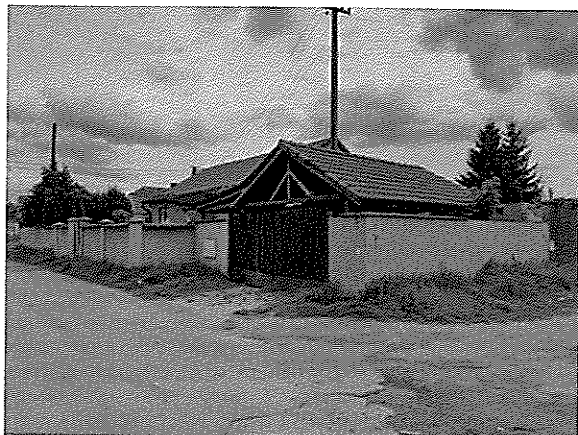
Návrh doporučeného spôsobu ozelenenia územia

- verejná a poloverejná líniová zeleň,
- sídelná parkovo a sadovnícky upravená zeleň,
- obytná zeleň,

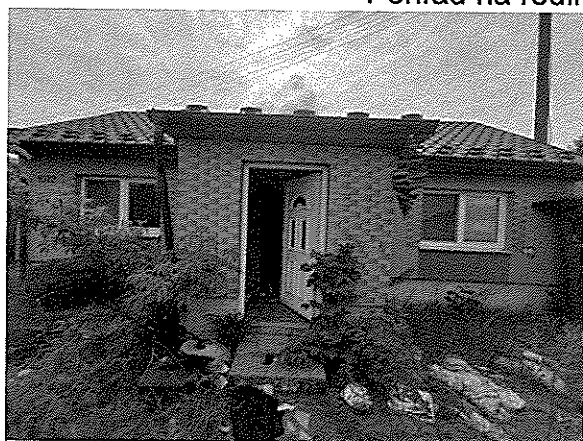




Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 1072, parc.č. 962/80, Veľké Leváre, okr. Malacky,
zo dňa 07.05.2025



Pohľad na rodinný dom od ulice



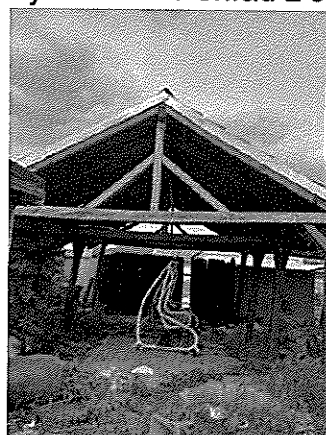
Pohľad na rodinný dom zo S-Z strany



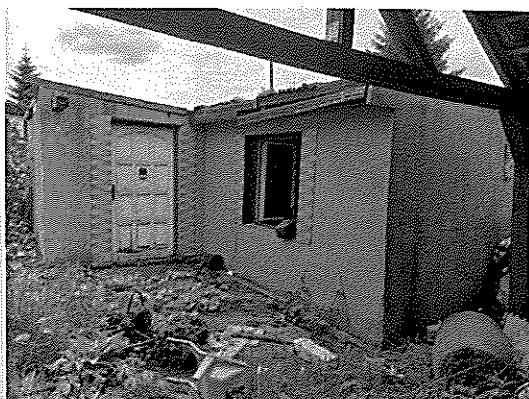
Pohľad z J-Z strany



Pohľad z východnej strany



Prístrešok pre motorové vozidlá



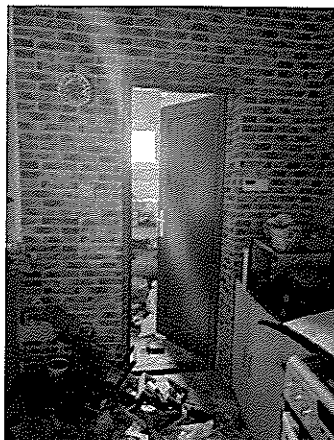
Sklad – parc.č. 926/81



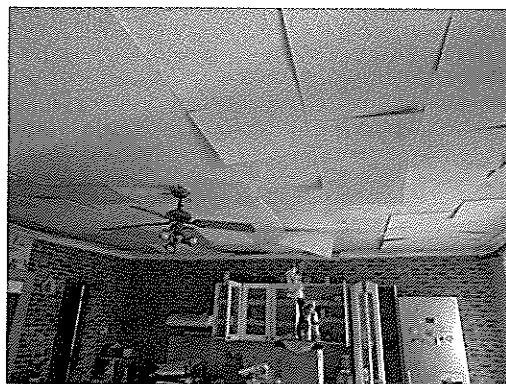
Vstup do dvora



Stup do domu – predsieň



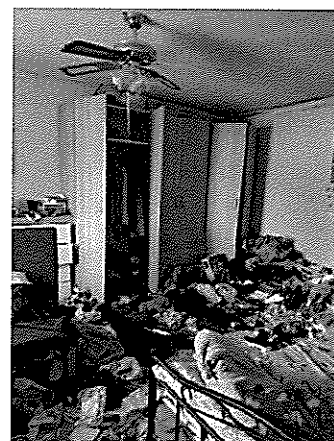
Komora



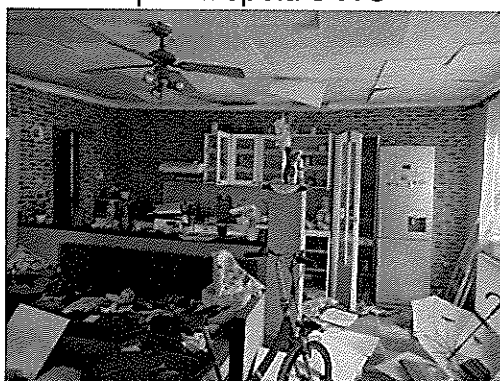
Strop



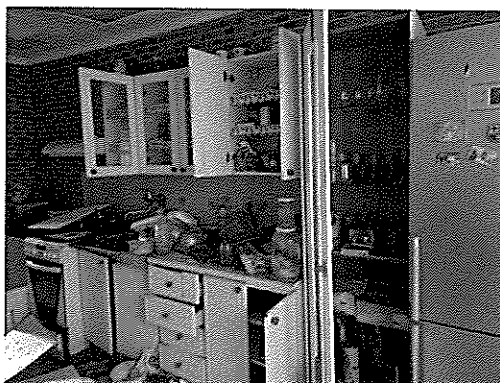
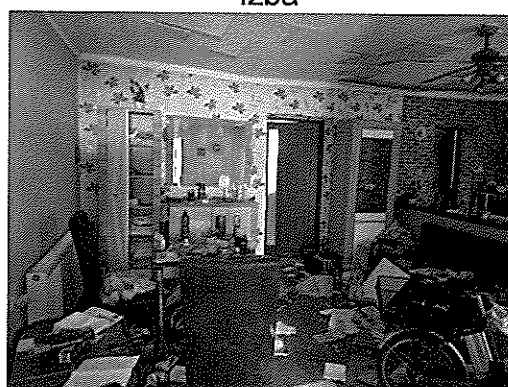
Kúpeľňa spolu s WC



Izba



Obývacia miestnosť s kuchyňou



Kuchyňa – kuchynský kút

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 79/2025

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



Ing. Dagmar Jančovičová

