

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.
Kopčianska 10
851 01 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 15.5.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

109/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 293 na pozemku parc. č. 530/2 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 530/1, 530/2 v k.ú. Záhorská Ves, obec Záhorská Ves, okres Malacky, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 49 (28)

Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 293 na pozemku parc. č. 530/2 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 530/1, 530/2 v k.ú. Záhorská Ves, obec Záhorská Ves, okres Malacky, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 7.6.2024 o 13:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníčkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalkyni bol predložený ZP 140/2022 Ing. Peter Kapusta.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 7.6.2024 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 15.5.2024

ZP 140/2022 Ing. Peter Kapusta

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 7.6.2024

Výpis z listu vlastníctva č. 1787 pre k.ú. Záhorská Ves zo dňa 1.7.2024

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 1.7.2024

Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

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

Východisková hodnota stavieb (VH) - Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehnutel'nosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_V. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

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 v čase obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet

dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitie sú 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutel'nosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1787 v k.ú. Záhorská Ves. List vlastníctva č. 1787 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Výpis z listu vlastníctva č. 1787

Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.	Druh.ch.n.
530/1	493	Zast. ploha a nádvorie	18	1	1	401
530/2	122	Zast. ploha a nádvorie	15	1	1	401

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

401 - Chránené ložiskové územie

Stavby

Súpisné číslo	na parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
293	530/2	10	Rodinný dom	1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

1 Vnenčák Jozef r. Vnenčák, Spojná 293/6, Záhorská Ves, PSČ 900 65, SK

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-7553/2021, právop. 20.01.2022. - 18/22

Darovacia zmluva V-169/2023, právop. 22.02.2023 -69/23

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P-101/2024: Oznamenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 formou dobrovoľnej dražby. - 98/24

C. Tarchy:

1 Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 763894/Zal/1 na nehnuteľnosti pozemok C-KN parc.č. 530/1, 530/2, stavba rodinného domu so súp.č. 293 na pozemku C-KN parc.č. 530/2 v zmysle Záložnej zmluvy podľa V-6842/2022, právop. 19.12.2022. - 387/2022

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 7.6.2024 za prítomnosti zástupcu objednávateľa. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 7.6.2024 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonala obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalkyňou dňa 7.6.2024.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Vzhľadom na to, že mi nebola umožnená obhliadka nehnuteľnosti nie je možné vykonať porovnanie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Rodinný dom súp.č 293 na parc. č. 530/2 v k.ú. Záhorská Ves s príslušenstvom

Pozemky parc. č. 530/1, 530/2 v k.ú. Záhorská Ves

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, 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): Podľa územného plánu obce Záhorská Ves je funkčné využitie územia, v ktorom sa ohodnocované pozemky nachádzajú - plochy bývania. Zdroj:

<https://www.zahorskaves.sk/uzemny-plan>.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parc.č. 293

POPIS STAVBY

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka ohodnocovanej nehnuteľností, vychádzam zo ZP 140/2022 Ing. Peter Kapusta.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rodinný dom súp.č. 293 je situovaná v zastavanom území obce Záhorská Ves, na ulici Spojná č. 6, na pozemku parc. č. 530/2 v k.ú. Záhorská Ves. Dom bol postavený v roku 1944 - údaj prevzatý z Čestného prehlásenia (p. Klaudia Lonská a Alžbeta Pavešicová zo dňa 1.6.2021). V roku 1965 bola prevedená prístavba, v rámci ktorej sa pristavala predsieň, kuchyňa, technická miestnosť a kúpeľňa s WC. Zároveň bola prevedená plynofikácia domu, oprava vonkajšej fasády a vnútorných omietok. V roku 2022 boli na dvoch izbách namontované plastové okná. Rodinný dom je prízemný, nepodpivničený, so sedlovou strechou. Je murovaný z tradičných materiálov, krov je drevený, strešná krytina z cementovej drážkovky. Podlahy sú z dosiek a keramickej dlažby (kuchyňa, sociálne zariadenie, predsieň a veranda). Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú drevené dvojité, dvere hladké plné resp. presklené v drevených zárubniach. Dom má lokálne vykurovanie - plynovými gamatkami. Elektroinštalácia je svetelná a motorická. TÚV je zabezpečená z elektrického zásobníka. Dom je odkanalizovaný do žumpy situovanej za domom. Pomocou prípojok je napojený na obecné rozvody elektriny, vody, plynu. Z dôvodu vykonaných rekonštrukčných prác uvažujem so životnosťou 120 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1944	5,21*16,95+(2,2+2,33)*4,22/2	97,87	
1. NP	1965	1,51*2,02+(5,08+5,22)*4,18/2	24,58	
Spolu 1. NP			122,45	120/122,45=0,980

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.5 z cementových drážkoviek	355
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
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xyloolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6105

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
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	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1177

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6105 + 1177 * 0,980)/30,1260$	240,94

TECHNICKÝ STAV

Ohodnocovaný rodinný dom bol daný do užívania v roku 1958, prístavba v roku 1962. V zmysle Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb a vzhľadom na vykonané rekonštrukčné práce je predpokladaná základná životnosť hodnotenej stavby 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1944	80	40	120	66,67	33,33
1. NP - prístavba	1965	59	40	99	59,60	40,40

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1944		
Východisková hodnota	$240,94 \text{ €/m}^2 * 97,87 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	84 163,40
Technická hodnota	33,33% z 84 163,40	28 051,66
1. NP - prístavba z roku 1965		
Východisková hodnota	$240,94 \text{ €/m}^2 * 24,58 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	21 137,60
Technická hodnota	40,40% z 21 137,60	8 539,59

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	105 301,00	36 591,25
Spolu	105 301,00	36 591,25

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad náradia bez súp. č.

POPIS STAVBY

Nakoľko mi ohodnocovaná nehnuteľnosť nebola sprístupnená k obhliadke, preberám popis zo ZP 140/2022 Ing. Peter Kapusta.

Drobná stavba - sklad náradia bez súp. č. je situovaná na pozemku parc. č. 530/1. Jedná sa o murovaný, prízemný, nepodpivničený objekt s pultovou strechou (tvorí zároveň strop objektu). Strešná krytina z prelamaného plechu. Vonkajšie a vnútorné omietky vápenno-cementové, resp. vápenné hladké. Okná kovové jednoduché, dvere drevené zvlakové, podlaha betónová. Rozmery 1,8m*2,9m. Objekt nie je zakreslený v katastrálnej mape.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1965	1,8*2,9	5,22	18/5,22=3,448

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocel'ových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.6 ocel'ové alebo drevené zvlakové	105
13	Okná	
	13.6 jednoduché drevené alebo ocel'ové	65
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3550

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3550 + 0 * 3,448) / 30,1260$	117,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1965	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$117,84 \text{ €/m}^2 * 5,22 \text{ m}^2 * 3,757 * 0,95$	2 195,47
Technická hodnota	15,71% z 2 195,47	344,91

2.2.2 Oplotenie záhrady**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	20,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	32,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 20 m

Pohľadová plocha výplne: $20 * 1,6 = 32,00 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$ 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 [%]
Oplotenie záhrady	1971	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(20,00 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 32,00 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,757 * 0,95$	1 842,82
Technická hodnota	11,67 % z 1 842,82 €	215,06

2.2.3 Oplotenie od ulice I**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	11,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	18,70m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 11 m
Pohľadová plocha výplne: 11*1,7 = 18,70 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
Oplotenie od ulice I	1971	53	7	60	88,33	11,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(11,00m * 5,64 €/m + 18,70m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,757 * 0,95$	2 423,76
Technická hodnota	11,67 % z 2 423,76 €	282,85

2.2.4 Oplotenie od ulice II**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	5,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	8,50m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: 5 m
Pohľadová plocha výplne: 5*1,7 = 8,50 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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 [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Oplozenie od ulice II	1971	53	7	60	88,33	11,67
-----------------------	------	----	---	----	-------	-------

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 8,50\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2) * 3,757 * 0,95$	1 361,27
Technická hodnota	11,67 % z 1 361,27 €	158,86

2.2.5 Prípojka plynu**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: 25 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1965	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 259,02
Technická hodnota	15,71 % z 1 259,02 €	197,79

2.2.6 Vodovodná prípojka**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 návrtavacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 23 bm
 Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
 Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1965	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$23 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	4 850,72
Technická hodnota	15,71 % z 4 850,72 €	762,05

2.2.7 Prípojka NN

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) káblová 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 €/bm
Počet merných jednotiek: 24 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ bm} * (13,94 \text{ €/bm} + 0 * 8,36 \text{ €/bm}) * 3,757 * 0,95$	1 194,09
Technická hodnota	22,86 % z 1 194,09 €	272,97

2.2.8 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: $2,5 * 2,5 * 2,5 = 15,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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	1965	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15,63 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,757 * 0,95$	6 018,17
Technická hodnota	15,71 % z 6 018,17 €	945,45

2.2.9 Kanalizačná prípojka

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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	1965	59	11	70	84,29	15,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,757 * 0,95$	1 507,18
Technická hodnota	$15,71 \% \text{ z } 1 507,18 \text{ €}$	236,78

2.2.10 Spevnené plochy

Spevnené plochy sú prevedené z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $21,5*0,9+1,2*4,22+3,4*9,72+1,51*1,38+5,08*1,97+0,9*11,5 = 79,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
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	1970	54	16	70	77,14	22,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,757 * 0,95$	2 461,06
Technická hodnota	$22,86 \% \text{ z } 2 461,06 \text{ €}$	562,60

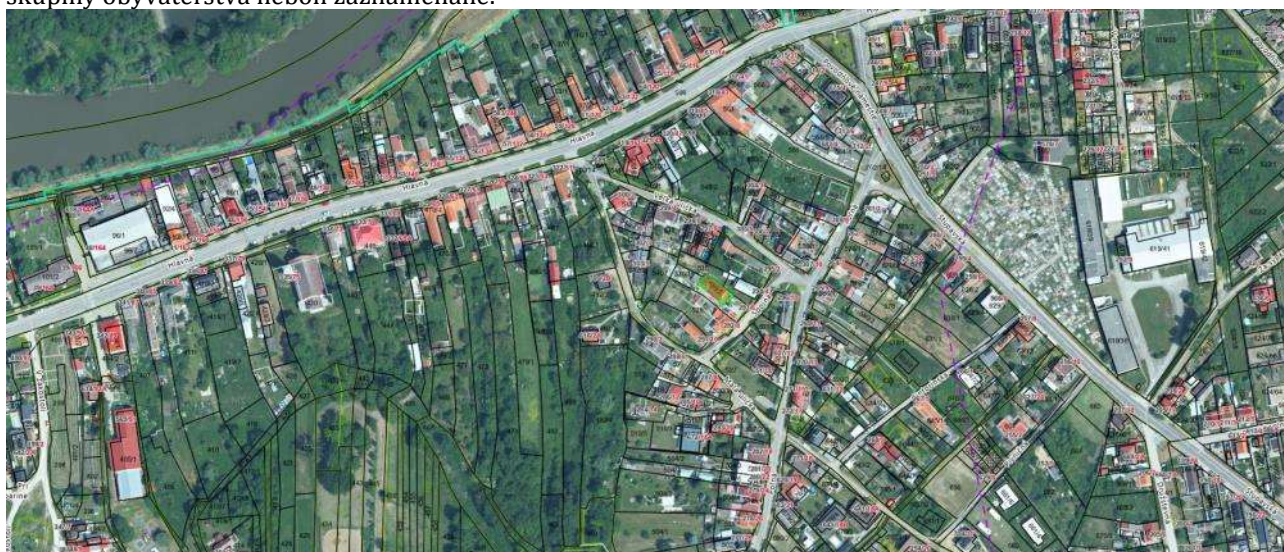
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc.č. 293	105 301,00	36 591,25
Sklad náradia bez súp. č.	2 195,47	344,91
Ploty		
Oplotenie záhrady	1 842,82	215,06
Oplotenie od ulice I	2 423,76	282,85
Oplotenie od ulice II	1 361,27	158,86
Celkom za Ploty	5 627,85	656,77
Vonkajšie úpravy		
Prípojka plynu	1 259,02	197,79
Vodovodná prípojka	4 850,72	762,05
Prípojka NN	1 194,09	272,97
Žumpa	6 018,17	945,45
Kanalizačná prípojka	1 507,18	236,78
Spevnené plochy	2 461,06	562,60
Celkom za Vonkajšie úpravy	17 290,24	2 977,64
Celkom:	130 414,56	40 570,57

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom nachádzajúci sa v zastavanom území obce Záhorská Ves, k.ú. Záhorská Ves, okres Malacky, Bratislavský kraj. Dom je situovaný v zástavbe porovnateľných rodinných domov. Ulica, na ktorej sa dom nachádza je málo frekventovaná. Prevládajúca zástavba je IBV - 1 - 2 poschodové rodinné domy. Obec Záhorská Ves je obec na Slovensku v okrese Malacky. Je to najzápadnejšia obec na Slovensku, ktorá susedí s Rakúskom a obcami Vysoká pri Morave a Suchohrad. Nachádza sa v Záhorskej nížine, západný okraj tvorí údolná niva rieky Moravy. V obci prenáva kompa cez rieku Moravu, ktorá spája obec s dolnorakúskou obcou Angern an der March. V obci žije 1 854 obyvateľov (31.12.2023). Z občianskej a technickej vybavenosti sa v obci nachádza obecný úrad, pošta, základná škola, materská škola, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára, stomatóloga, predajňa potravín, pohostinstvo, predajňa nepotravinárskeho tovaru, čerpacia stanica, telocvičňa, futbalové ihrisko, knižnica. Dostupnosť úradov (okresný súd, daňový úrad, prokuratúra a pod.) je v okresnom meste Malacky vzdialenom cca 17 km. Hlavné mesto SR Bratislava je vzdialené cca 30 km. Dopravné a komunikačné napojenie obce je dobré, zastúpené autobusovou a železničnou dopravou. Pozemok nie je zaťažený nadmernou prašnosťou a hlučnosťou z dopravy. Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom využívaný na rodinné bývanie a nie je predpoklad, že by došlo zmene užívania na iný účel.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV č. 1787 k.ú. Záhorská Ves sú zapísané poznámky a evidovaná ťarcha vid'. LV č. 1787 v prílohe ZP.

Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", podľa tabuľky č.7 vydané ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých materiálov, technický stav nehnuteľnosti uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,8.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,440	13	5,72
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,600	8	12,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	1,600	10	16,00
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,400	9	21,60
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,600	6	9,60
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,800	5	4,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				

10	Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,40
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,440	7	3,08
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,800	10	8,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	8	6,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,600	9	14,40
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,800	8	6,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,440	7	3,08
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,800	4	3,20
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,800	20	16,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	219,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 219,88 / 180$	1,222
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 40\,570,57 \text{ €} * 1,222$	49 577,24 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky parc. č. 530/1 a 530/2 sú situované v zastavanom území obce Záhorská Ves, na ulici Spojná, v centrálnej časti obce. Pozemky sú evidované na LV č. 1787 ako zastavané plochy a nádvorja, pozemok parc. č. 530/2 je zastavaný stavbou rodinného domu súp. č. 293. Pozemky sú rovinaté, oplotené. Prístup na pozemky je zo spevnenej obecnej komunikácie z ulice Spojná. V mieste je možnosť napojenia na vodu, plyn a elektrinu, dom je odkanalizovaný do vlastnej žumpy. V obci je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností vyplývajúci z blízkosti hlavného mesta SR Bratislavy.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok

POPIS

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \text{ [€]},$$

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie.

Pozemky sú rovinaté. Možnosť parkovania je v bezprostrednej blízkosti domu. Pripravenosť inžinierskych sietí je v obci veľmi dobrá, reprezentovaná verejným vodovodom, plynovodom a možnosťou napojenia na elektrickú energiu. Rodinný dom je napojený na verejný vodovod a elektrickú energiu, odkanalizovaný je do vlastnej žumpy. Zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností vyplýva z blízkosti z hlavného mesta SR Bratislava ($VH_{MJ} = 66,39$ EUR/m²).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
530/1	zastavaná plocha a nádvorie	493,00	1/1	493,00
530/2	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
Spolu výmera				615,00

Obec:

Záhorská Ves

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 70,00\%$ z $66,39$ €/m² = $46,47$ €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,9608
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = VH_{MJ} * k_{PD} = 46,47$ €/m ² * 1,9608	91,12 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 530/1	$493,00$ m ² * $91,12$ €/m ² * 1/1	44 922,16
parcela č. 530/2	$122,00$ m ² * $91,12$ €/m ² * 1/1	11 116,64
Spolu		56 038,80

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: rodinného domu súp. č. 293 na pozemku parc. č. 530/2 s príslušenstvom a pozemkov parc. č. 530/1, 530/2 v k.ú. Záhorská Ves, obec Záhorská Ves, okres Malacky, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou poloh. diferenciácie: 49 577,24 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. dif.: 56 038,80 €

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

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom na parc.č. 293	44 714,51
Sklad náradia bez súp. č.	421,48
Ploty	
Oplotenie záhrady	262,80
Oplotenie od ulice I	345,64
Oplotenie od ulice II	194,13
Spolu za Ploty	802,57
Vonkajšie úpravy	
Prípojka plynu	241,70
Vodovodná prípojka	931,23
Prípojka NN	333,57
Žumpa	1 155,34
Kanalizačná prípojka	289,35
Spevnené plochy	687,50
Spolu za Vonkajšie úpravy	3 638,68
Spolu stavby	49 577,24
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 530/1 (493 m ²)	44 922,16
Pozemok - parc. č. 530/2 (122 m ²)	11 116,64
Spolu pozemky (615,00 m²)	56 038,80
Všeobecná hodnota celkom	105 616,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	106 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošesťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 1787 k.ú. Záhorská Ves sú zapísané poznámky a evidovaná ťarcha vid' LV č. 1787 v prílohe ZP.
Na nehnuteľnosti sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 02.07.2024

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 1787 k.ú. Záhorská Ves zo dňa 1.7.2024
2. Katastrálna mapa zo dňa 1.7.2024
3. Pôdorys rodinného domu
4. Čestné prehlásenie o veku domu
5. Fotodokumentácia
6. ZP 140/2022 Ing. Peter Kapusta

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 106 Malacky Dátum vyhotovenia : 1.7.2024
Obec : 508365 Záhorská Ves Čas vyhotovenia : 13:29:14
Katastrálne územie : 871826 Záhorská Ves Údaje platné k : 28.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1787

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
530/1	493	Zastavaná plocha a nádvorie	18	401	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
530/2	122	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	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

Druh chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ložiskové územie

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
293	530/2	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	Vnenčák Jozef r. Vnenčák, Spojná 293/6, Záhorská Ves, PSČ 900 65, SK, Dátum narodenia: 20.03.1977	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-7553/2021, právop. 20.01.2022. - 18/22 Darovacia zmluva V-169/2023, právop. 22.02.2023 -69/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-101/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 formou dobrovoľnej dražby. - 98/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 na zabezpečenie pohľadávky záložného veriteľa, ktorá vznikla na základe zmluvy o zriadení záložného práva č. 763894/Zal/1 na nehnuteľnosti pozemok C-KN parc.č. 530/1, 530/2, stavba rodinného domu so súp.č. 293 na pozemku C-KN parc.č. 530/2 v zmysle Záložnej zmluvy podľa V-6842/2022, právop. 19.12.2022. -387/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 530/2

Bratislavský > Malacký > Záhorská Ves > k.ú. Záhorská Ves

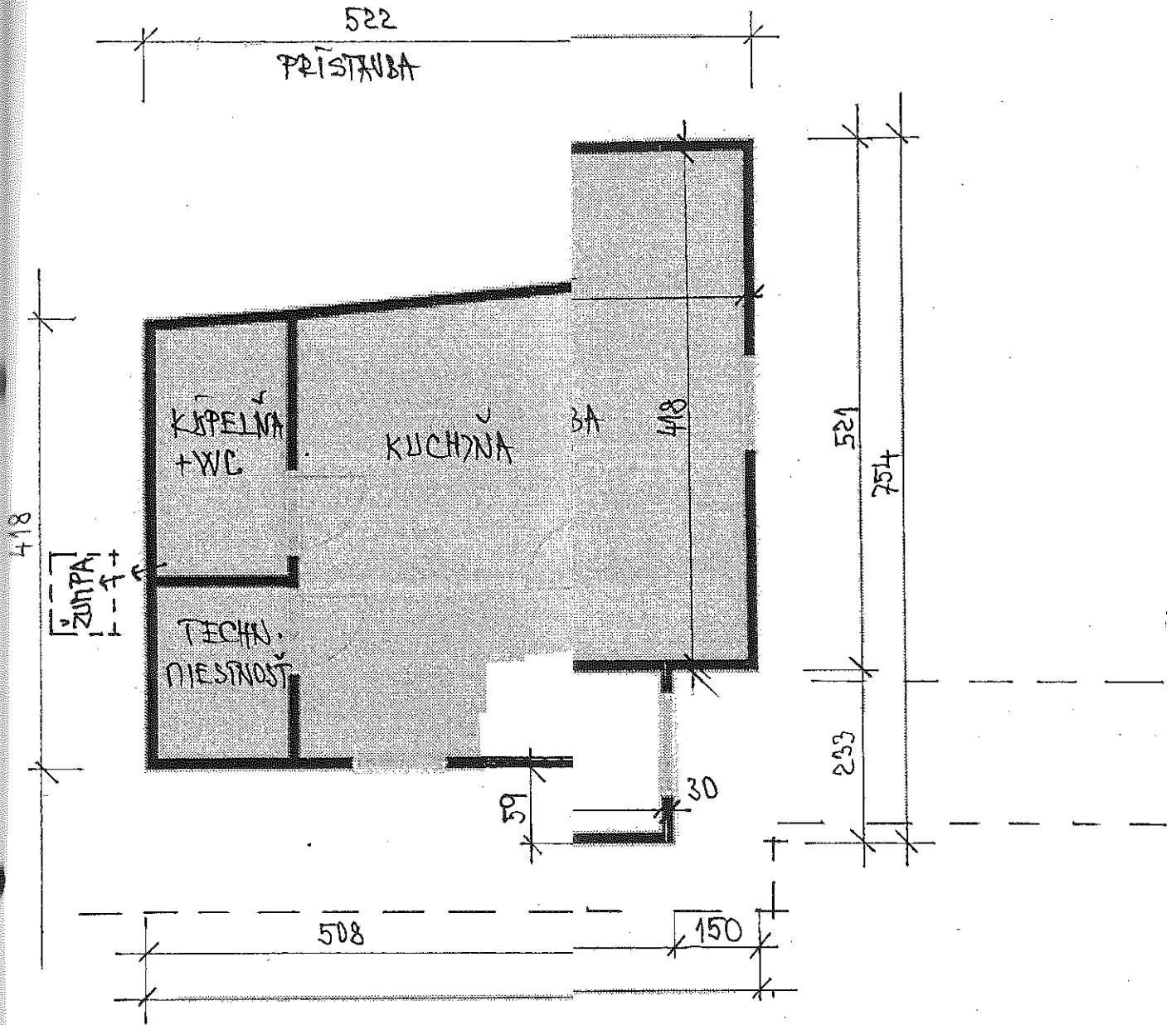


Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

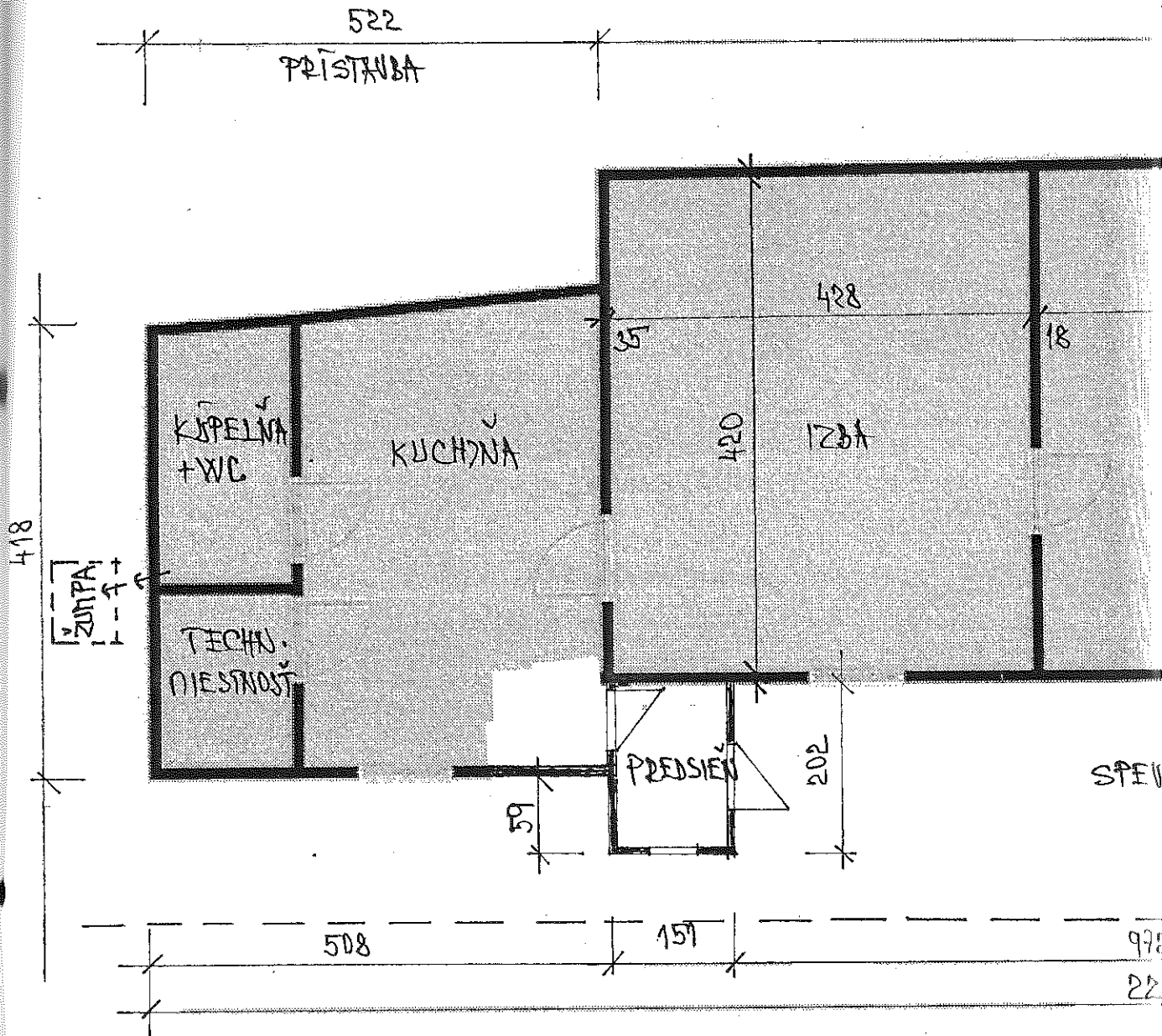
(1/2)

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 odborné

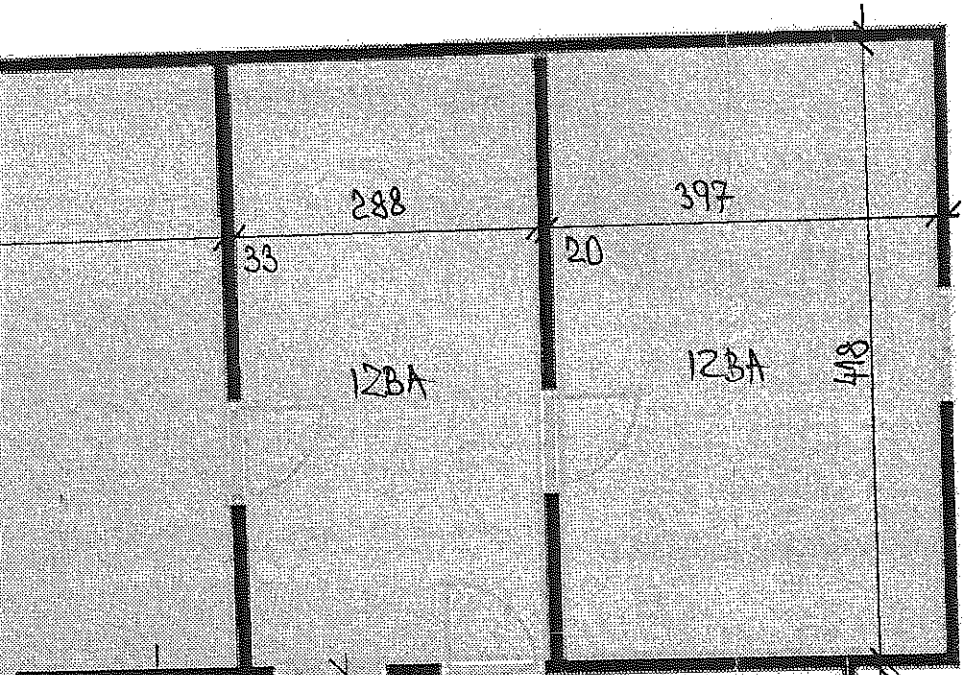
PODORIS I



PŮDORŮS DOMU - HANERANĚ HODNOT



CAST



CH7

340

220

30

VERANDA

362

30

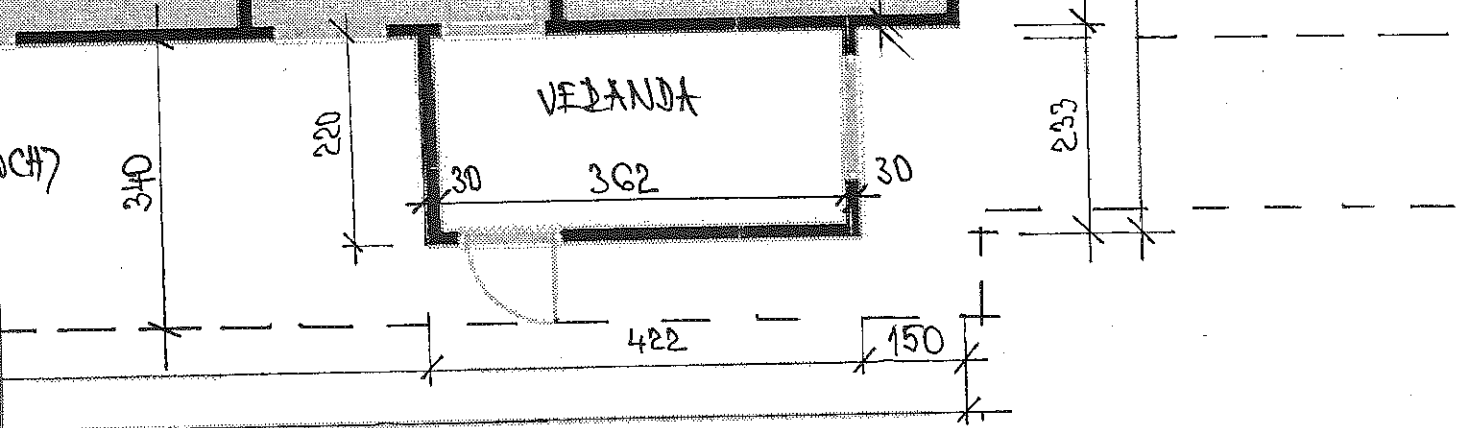
293

524

754

422

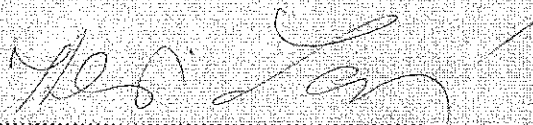
150



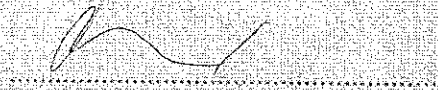
Čestné prehlásenie

My, dolupodpísaní majitelia rodinného domu, Klaudia Lonská, rodné číslo 725829/6111, trvale bytom Medved'ovej 1559/30, 851 04 Bratislava - Petržalka a Alžbeta Pavešicová, rodné číslo 795416/6088, trvale bytom Podzáhradná 12285/2A, 82106 Bratislava - Podunajské Biskupice, vzhľadom k tomu, že obec nedisponuje bližšími informáciami o našom rodinnom dome a prílabých budovách, čestne prehlasujeme, že stavitelom týchto nehnuteľností boli rodičia pána Šišoláka, predchádzajúceho majiteľa domu, od ktorého máme hodnoverné informácie o veku týchto stavieb. Tieto nehnuteľnosti, teda rodinný dom, nachádzajúci sa v Záhorskej Vsi na ulici Spojná, súpisné číslo 293, postavený na parcele 530/2 a hospodárskych budov bez súpisného čísel, postavených na parcele 530/1, zapísané na LV 1787, okres Malacky, obec Záhorská Ves, katastrálne územie Záhorská Ves, boli postavené a dané do užívania v roku 1944.

V Záhorskej Vsi dňa 1.6.2021



Klaudia Lonská



Alžbeta Pavešicová



Znalec:

Ing. Peter Kapusta
Sarıatovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava
tel.: 0903 404 301
e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com
evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

Jozef Vnencák, Spojná č.6, 900 65 Záhorská Ves

Číslo spisu/objednávka:

písomná objednávka zo dňa 20.09.2022

I. ÚVOD**1. Uloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:**

Ulohou všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.293 s príslušenstvom na ulici Spojná č.6, v zastavanom území obce Záhorská Ves, okres Malacky, situovanom na pozemkoch registra "C" KN parc.č.530/1, 530/2, v k.ú.Záhorská Ves (zapisaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1787- rodinný dom a pozemky).

2. Účel znaleckého posudku:

Realizácia záložného práva.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavbeбно-technického stavu):

20.09.2022

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

20.09.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:**5.a Podklady dodané zadávateľom:**

- Fotodokumentácia
- Pôvodné o veku domu vydané č.j.727/21 zo dňa 28.05.2021, vydané starostom obce Záhorská Ves
- Geometrický plán číslo 37027077-105/2020 na zameranie stavby na parc.č. 530/2, vyhotovený - Jana Pálková - geodet, 900 63 Jakubov 35, zo dňa 27.10.2020, úradne overený dňa 9.11.2020 Okresným úradom Malacky, katastrálny odbor pod č. G1-1350/2020

5.b Podklady získané znalcom:

- Schematický pôdorys domu
- Informácie o ohodnocovanej nehnuteľnosti
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1787, k.ú. Záhorská Ves, zo dňa 03.10.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy na parc. č.530/2, k.ú. Záhorská Ves, zo dňa 03.10.2022, vytvorená cez informačný systém katastra nehnuteľností
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu domu a príslušenstva
- Fotodokumentácia
- Ponuky reálnych kancelárií

6. Použitá právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Iľavský a Kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**a) Definície pojmov****Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri počtívom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č.293 s príslušenstvom na ulici Spojná č.6, v zastavanom území obce Záhorská Ves, okres Malacky, situovanom na pozemkoch registra "C" KN parc.č.530/1, 530/2, v k.ú.Záhorská Ves (zapisaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 1787- rodinný dom a pozemky)

Počet strán (z toho príloh): 38 (16)

Počet vyhotovení: 4

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 140/2022

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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojení s územným a stavebným konaním alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_{ipoz} = M \cdot VSH_{M} [Eur]$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

VSH_M – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VSH_{Mj} = VHMJ \cdot K_{p0} [Eur/m^2]$$

kde

VHMJ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

K_{p0} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$K_{p0} = K_s \cdot K_v \cdot K_p \cdot K_f \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3$$

kde

K_s – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

K_v – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

K_p – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

K_f – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

K₁ – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

K₂ – koeficient povysujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

K₃ – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

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 ŠÚ SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

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, podlažná plocha, dĺžka, kus a pod.) s priradiťmi 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 očerpatelných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich očerpatelných 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 priradiťmi na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku).
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich očerpatelných 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).

B. Osobitné požiadavky zadávateľa:

neboli vznesené.

II. POSUDOK

I. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Vyber použité metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódou polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VSH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ZU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, výbavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnávanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávacjej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

- podľa listu vlastníctva č.1787, k.ú. Záhorská Ves

A. Majetková podstata:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.: 530/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m²

parc.č.: 530/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m²

- právy vzťah k stavbe súp.č.293 evidovanej na pozemku parc.č.5302

18 1 ,401
15 1 ,401

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

401 - Chránené ložiskové územie

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

\$TAVBY

- súpisné číslo: 293 - na parc. 5302 - stavba: rodinný dom 10 1

Legenda:

Druh stavby

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

Učastník právneho vzťahu: Vlastník

1 - Pospíšilová Kristína + Pospíšilová, Alberta Hubeka 930/2, Zohor, PČS 900 51, SR

Datum narodenia: 03.11.1981

Spolu vlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-7553/2021, právop. 20.01.2022. -18/22

Málokopist právneho vzťahu: Vlastník

Vnenciák Jozef r. Vnenciák, Alberta Hubeka 930/2, Zohor, PSČ 900 51, SR
 Dátum narodenia: 20.03.1977
 Spoluovládnický podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-7553/2021, právop. 20.01.2022. -18/22

Č. Tarchy:

- Por.č.: 1,2
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o spolkovom úvere č.5181523646 na pozemok C KN parc.č.530/1, 530/2 a rodinný dom s.č.293 na C-KN parc.č.530/2 v zmysle Záložnej zmluvy V-6887/2021, právop. 13.12.2021. -12/10/21

Iné údaje:

- Bez zápisu.

- 6) Údaje o obilhadke predmetu posúdenia, najmä dátumu vykonania obilhadky, zamerania a fotodokumentácie: Miestna obilhadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.09.2022 za účasti objednávateľa.

Zameranie vykonané dňa 20.09.2022.

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.09.2022.

- 7) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so získaným skutočným stavom:

Technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: potvrdenie o veku rodinného domu-vydané starostom obce, geomerický plán na zameranie rodinného domu, informácie vlastníka o ohodnocovanej nehnuteľnosti.

- 8) Údaje katastra nehnuteľnosti, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra

nehnuteľnosti so získaným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra nie sú úplne v súlade so skutočným stavom: Rodinný dom s.č.293 je zapísaný v KN na I.V č.1787 ako "rodinný dom" - zodpovedá skutočnosti. Rodinný dom s.č.293 je zakreslený vo vektorovej mape katastra v obrysoch, ktoré nie sú úplne totožné so skutočným stavom. Skutočný obrys rodinného domu je zachytený v pôdoryse domu, kde sú uvádzané namerané hodnoty domu.

- 9) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľnosti, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené:

- Rodinný dom súp.č.293
- parc.č.530/2
- Drobná stavba
- parc.č.530/1
- Ploty:
 - plot uličný I,II - parc.č.530/1
 - plot záhradný
 - Vonkajšie úpravy
 - pripojka vody
 - pripojka NV
 - pripojka plynu
 - žumpa
 - spevnené plochy
- Pozemky:
 - parc.č.: 530/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 493 m²
 - parc.č.: 530/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 122 m²

- g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
 Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č.293

POPIS STAVBY

Ohodnocovaná nehnuteľnosť: rodinný dom súp.č.293 je situovaný v zastavanom území obce Záhorská Ves, na ulici č. 6, na pozemku parc.č.530/2, v k.ú.Záhorská Ves. Dom bol postavený v roku 1944-údaj prevzatý z Čestného prehlásenia p.Klaudia Lonská a Alžbeta Pavešicová zo dňa 1.6.2021.V roku 1965 bola prevedená prístavba v rámci ktorej sa prístavala predsieň, kuchyňa, technická miestnosť a kúpeľňa s WC. Bola prevedená zároveň plynofikácia domu, oprava vonkajšej fasády a vnútorných omietok. V roku 2022 boli na 2 izbách namontované plastové okná. Rodinný dom je prizemný, napodpivničený, so sedlovou strechou. Je murovaný z tradičných materiálov, krov je drevený, strešná krytina z cementovej drážkovej. Podlahy sú z dosiek a keramickej dlažby(kuchyňa, sociálne zariadenie, predsieň a vstup). Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Okná sú drevené dvojité, dvere hladké plné resp. presklené v drevených zárubniach Dom má lokálne vykurovanie-plynovými gonalikami. Elektroinštalácia svetelná a telefontická. TUV je zabezpečovaná z elektrického zásobníka.Dom je odkanalizovaný do žumpy, situovanej za domom. Pomocou prípojok je napojený na obecné rozvody elektriny, vody, plynu. Z dôvodu vykonaných rekonštrukčných prác sa predlžuje životnosť domu na 130 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKS: 803 6 Domy rodinné jednobytové
 KKS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
I NP	1944	5,21*16,95+(2,20+2,33)/2*4,22	97,87	
I NP	1965	1,51*2,02+(5,08+5,22)/2*4,18	24,58	
Spolu I. NP			122,45	120/122,45=0,980

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

I. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Id	Podlažie	Položka	Hodnota
2	Základy	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
4	Murivo	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD.porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	Deliace konštrukcie	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	6.1 vápenné štukové, stierkové pľstcou hladené	400
7	Stropy	7.1.b s rovným podhladom drevené trámové	760
8	Krovy	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	10.5 z cementových drážkoviek	355
12	Klampiarske konštrukcie strechy	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žiaby, zvody, komíny, príeniky, snehové zachytávače)	65
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky		

17	Dvere	14.1.b vápenné štukové, zdrasnené, striekany brizolit nad 2/3	220
18	Okná	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
19		18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
20		22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
21	Dlažby a podlahy ost. miestnosti	23.2 keramické dlažby	150
22		Elektronštalácia (bez rozvádzačov)	280
23		25.1 svetelná, motorická	80
24	Rozvod televízy a rádionáteny (rozvod pod omietkou)	- vyskytujúca sa položka	55
25	Rozvod vody	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
26	Instalácia plynu	31.1 rozvod svietiplýnu alebo zemného plynu	6105
27	Spolu		

Znaky upravené koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	20
34	Zdroj teplej vody	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	35.2.c lokálne - plynové kachle (3 ks)	180
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramikou platňou (1 ks)	200
		36.7 odsávač pár (1 ks)	30
		36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
		36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.4 bm)	132
37	Vnútorné vybavenie	37.5 umývadlo (1 ks)	10
		37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
		38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorné obklady	40.2 prevažne 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	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu		1177

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,176$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{m} = 0,95$

Podlažie	Ypočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1 NP	(6105 + 1177 * 0,980) / 30,1260	240,94

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1 NP	1944	78	52	130	60,00	40,00
1 NP - prístavba	1965	57	52	109	52,29	47,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1 NP z roku 1944		
Východisková hodnota	$240,94 \text{ €/m}^2 * 97,87 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	71 147,98
Technická hodnota	$40,00\% \text{ z } 71 147,98$	28 459,19
1 NP - prístavba z roku 1965		
Východisková hodnota	$240,94 \text{ €/m}^2 * 24,58 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	17 868,78
Technická hodnota	$47,71\% \text{ z } 17 868,78$	8 525,19

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1 nadzemné podlažie	89 016,76	36 984,38
Spolu	89 016,76	36 984,38

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad náradia bez s.č.

POPIS STAVBY

Drobná stavba-sklad náradia bez s.č. je situovaný na pozemku parc.č.530/1. Jedná sa o murovaný, prízemný, nepodkrovný objekt s pultovou strechou (tvorí zároveň strop objektu). Strešná krytina-z prelamovaného plechu. Vnútorkajšie a vnútorné omietky vápnenno-cementové, resp. vápenné hladké. Okná kovové jednoduché, dvere drevené žliabkové, podlaha betónová. Rozmery - 1,80m*2,90m. Objekt nie je zakreslený v katastrálnej mape.

ZATRHCENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
 K01: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
 K02: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	kzp
1 NP	1965	1,80*2,90	5,22	18/5,22=3,448

HODNOTY ÚKAZOVATEĽ

Výpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na memú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použítom tabuľku.

1. NADEZNÉ PODLAŽIE

Pod	Položka	Hodnota
2	Zaklady a podmurówka 2.3 bez podmurůvký, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spojčnych) 3.1 b murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy 4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
5	Krytina na plochých strechách 7.1.c plechová pozinkovaná	370
9	Vonkajšia úprava povrchov 9.3 vápenná hladká omietka, škrávané murivo	240
10	Vnútorná úprava povrchov 10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere 12.6 oceľové alebo drevené zvlakové	105
13	Olná 13.6 jednoduché drevené alebo oceľové	65
14	Podlahy 14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	3550

Zlaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

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

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vjadrujúci vývoj cien: $K_{CV} = 3,176$
 Koeficient vjadrujúci územný vplyv: $K_{UV} = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1 RP	$(3550 + 0 * 3,448) / 30,1260$	117,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódu so stanovením živčnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [roky]	Z [roky]	O [%]	TS [%]
1 RP	1965	57	13	70	81,43
					18,57

VYCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	$117,84 \text{ €/m}^2 * 5,22 \text{ m}^2 * 3,176 * 0,95$	1 855,95
Technická hodnota	$18,57\% \text{ z } 1 855,95$	344,65

2.2.2 Plot záhradný

Olička plotu: 11,0 m
 Pohľadová plocha výplne: 11,0*1,70 = 18,70 m²

ZATRIEDENIE STAVBY

IKSO: 815 Z Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pod č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1	Zaklady vrátane zemných prác: okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	20,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
2	Výplň plotu: zo strojového pleťiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	32,00m ²	380	12,61 €/m

Olička plotu: 20,0 m
 Pohľadová plocha výplne: 20*1,60 = 32,00 m²
 Koeficient vjadrujúci vývoj cien: $K_{CV} = 3,176$
 Koeficient vjadrujúci územný vplyv: $K_{UV} = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódu so stanovením živčnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [roky]	T [roky]	Z [roky]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	1971	51	9	60	85,00	15,00

VYCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	$(20,00 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 32,00 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,176 * 0,95$	1 557,84
Technická hodnota	$15,00\% \text{ z } 1 557,84 \text{ €}$	233,68

2.2.3 Plot uličný I

ZATRIEDENIE STAVBY

IKSO: 815 Z Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pod č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1	Zaklady vrátane zemných prác: okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	11,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
2	Výplň plotu: zo strojového pleťiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	18,70m ²	380	12,61 €/m
3	Plotové vrátane: a) plechové plné Plotové vrátane: a) plechové plné	1 ks 1 ks	7435	246,80 €/ks
				134,44 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
K_{CV} = 3,176
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 II	1971	51	9	60	85,00	15,00

VYCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	$(11,00m * 5,64 €/m + 18,70m^2 * 12,61 €/m^2 + 1ks * 246,80 €/ks + 1ks * 134,44 €/ks) * 3,176 * 0,95$	2 048,94
Technická hodnota	15,00 % z 2 048,94 €	307,34

2.2.4 Plot uličný II**ZARIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Prá. č.	Popis	Počet MJ	Body /MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	5,00m	700	23,24 €/m 23,24 €/m
1	Výpň plotu: murovaný do hrúbky 30 cm z tešál alebo plotových tvárnic	8,50m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu:
Plochová plocha výplne:
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
K_{CV} = 3,176
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 II	1971	51	9	60	85,00	15,00

VYCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	$(5,00m * 23,24 €/m + 8,50m^2 * 31,20 €/m^2) * 3,176 * 0,95$	1 150,76
Technická hodnota	15,00 % z 1 150,76 €	172,61

2.2.5 Prípojka plynu**ZARIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Katégoria: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Pod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 25,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: K_{CV} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: K_M = 0,95

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1965	57	13	70	81,43	18,57

VYCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	25 bm * 14,11 €/bm * 3,176 * 0,95	1 064,32
Technická hodnota	18,57 % z 1 064,32 €	197,64

2.2.6 Prípojka vody**ZARIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Katégoria: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Pod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
Podložka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtávacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 23,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: K_{CV} = 3,176
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	1965	57	13	70	81,43	18,57

VYCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Vychodisková hodnota	23 bm * 59,09 €/bm * 3,176 * 0,95	4 100,59
Technická hodnota	18,57 % z 4 100,59 €	761,48

2.2.7 Prípojka NN

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: 7.1.1) kábelová prípojka zemná Al 4*10 mm²mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 420/30,1260 = 13,94 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,36 €/bm
Počet merných jednotiek: 24,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,176$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Název	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1970	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24 \text{ hm} * (13,94 \text{ €/hm} + 0 * 8,36 \text{ €/hm}) * 3,176 * 0,95$	1 009,43
Technická hodnota	$25,71 \% z 1 009,43 \text{ €}$	259,52

2.2.8 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: $2,50 * 2,50 * 2,50 = 15,63 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,176$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Název	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1965	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$15,63 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,176 * 0,95$	5 087,50
Technická hodnota	$18,57 \% z 5 087,50 \text{ €}$	944,75

2.2.9 Spevnené plochy

Spevnené plochy sú prevedené z monolitického betónu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2.5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2.5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $21,50 * 0,90 + 1,20 * 4,22 + 3,40 * 3,72 + 1,51 * 1,38 + 5,08 * 1,97 + 0,90 * 11,50 = 79,9 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,176$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Název	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1970	52	18	70	74,29	25,71

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Název	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$79,9 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 0,95$	2 080,47
Technická hodnota	$25,71 \% z 2 080,47 \text{ €}$	534,89

2.2.10 Prípojka kanalizácie

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.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 3,176$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tridsaťkanalizácie	1965	57	13	70	81,43	18,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Polohodisková hodnota	$12 \text{ bm} * 35,19 \text{ €/bm} * 3,176 * 0,95$	1 274,10
Technická hodnota	$18,57 \% z 1 274,10 \text{ €}$	236,60

3. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č.293	89 016,76	36 984,38
Stĺp na radia bez s.č.	1 855,95	344,65
Plot záhradný	1 557,84	233,68
Plot účinný I	2 048,94	307,34
Plot účinný II	1 150,76	172,61
Prípojka plynu	1 064,32	197,64
Prípojka vody	4 100,59	761,48
Prípojka NN	1 009,43	259,52
Zempa	5 087,50	944,75
Špevné plochy	2 080,47	534,89
Prípojka kanalizácie	1 274,10	236,60
Spolu:	110 246,66	40 977,54

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti: Rodinný dom s.č.293 sa nachádza na ulici Soľná č.6, na pozemku registra "C" KN parc.č. 530/2, v zastavanom území obce Záhorská Ves, v širšom centre obce. Orientáciu obytných miestností má smerom na juhovýchod a juhovýchod.

Záhorská Ves leží na brehu rieky Morava, štrnásť kilometrov juhozápadne od Malaciek. Je najzápadnejšia obec na Slovensku, ktorá susedí s Rakúskom a obcami vysoká pri Morave a Suchohrad. Nachádza sa v Záhorskej nížine, západný okraj tvorí údolná niva rieky Moravy. V obci prenáša kompa cez rieku Moravu, ktorá spája obec s dolnorakúskou obcou Angern an der March. V Záhorskej Vsi končí cesta II. triedy č.503 z Malaciek a pokračuje železničnou traťou Zohoru. Čez rieku Moravu bol v minulosti vybudovaný most do profilnej rakúskej obce Angern, teraz tu funguje iba kompa. Pri vysokom stave vody kompa neprenáva. Po otvorení hraníc s Rakúskom sa rozvojujú čulé styky medzi starostami obcí, spolkami, školami, kultúrne a spoločenské podujatia spájajú obyvateľov dvoch štátov, neštátni občania chodia za prácou do Rakúska, oba brehy spája neustále využívaná kompa.

Obec Záhorská Ves žije 1856 obyvateľov (údaj z 31.12.2021). Obec má bohatú tradíciu a ľudový folklór typický pre túto časť regiónu Dolné Záhorie.

Zdravotníckej a technickej vybavenosti sa v obci nachádza obecný úrad, pošta, základná škola, materská škôlka, Lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára stomatóloga, predajňa potravinárskeho tovaru. Pohostinské a výdajné stredisko, predajňa nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, telocvičňa, ihrisko pre futbal (okrem školských), knižnica, verejný vodovod, rozvodná sieť plynu, komunálny odpad, využívaný komunálny odpad, zberateľský odpad.

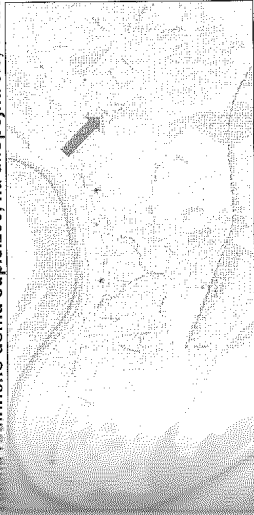
Existujú rôzne úradov okresu Malacky (okresný súd, prokuratúra, okresné úrady, daňový úrad a pod.), nemocnice, banky, gymnáziá, obchodná sieť a ďalších služieb je verejnou autobusovou dopravou alebo autom do Malaciek vzdialených cca 17 km od Záhorskej Vsi.

Existujú ďalšie úrady, úradov Bratislavského kraja, úradov SR, tiež stredných škôl a vysokých škôl, nemocníc a ďalších služieb je autobusovou dopravou alebo autom do Bratislavy vzdialenej cca 30 km od Záhorskej Vsi.

Existujú obyvateľstva vzhľadom na typ zástavby je malá. Pracovné možnosti sú s ohľadom na blízkosť okresného mesta Malacky a Hl. mesta SR Bratislavy uspokojivé. Dopravné a komunikačné napojenie na obec a štátne komunikácie je dobré - vzdialenosť k autobusovej doprave cca 150 m od bytového domu a tiež i k vlakovej stanici cca 1 km od bytového domu. Dopyt po bytoch v danej lokalite je v porovnaní s ponukou vyšší.

Projekt je inovácia napojenia na inžinierske siete: obecný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrická energia a komunikácie rozvody. Rodinný dom je prístupný priamo z miestnej komunikácie. Je čiastočne zrekonštruovaný - podľa sa o priemernú nehnuteľnosť.

Príloha rodinného domu súp.č.293, na ul. Spojná č.6, v obci Záhorská Ves, okr. Malacky:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Dom bol v čase obliadky využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Pozemok parc.č. 530/2 je využívaný ako parcela pod stavbou rodinného domu, na pozemku parc.č.530/1 sa nachádza dvor a záhrada. Iné využité posudzovaných nehnuteľností v súčasnosti neprichádza do úvahy.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti, najmä závädy viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Podľa výpisu z LV č.1782 je v časti "Tarchy" zapísané:

- Zložné právo v prospech Slovenská športieňa, a.s., Tomáškova 48, 832 37 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o splátkovom úvere č.5181823648 na pozemok C KN parc.č.530/1, 530/2 a rodinný dom s.č.293 na C-KN parc.č.530/2 v zmysle Záložnej zmluvy V-6887/2021, právop. 13.12.2021. - 12/10/21

Prílohou komunikácia - ulica Spojná - situovaná na pozemku parc.č.702/14 nemá v katastri nehnuteľností založený list vlastníctva. Iné prípadné riziká užívania predmetnej nehnuteľnosti nie sú mi známe z predložených (dostupných) prílohou materiálov.

5. STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Pri výpočte VŠH domu som vychádzal z o situovania v rámci Slovenska, ako aj samotnej obce Záhorská Ves, z vybavenosti lokality inžinierskymi sieťami a súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami. Pri výpočte VŠH domu je použitý priemerný koeficient polohovej diferencie vo výške 0,8 s ohľadom na predajnosť porovnatelných nehnuteľností v obci. V posudku stanovena VŠH celého domu s príslušenstvom - 105.000,-Eur je reálna tržná hodnota. V obci sa pohybuju v súčasnosti ponukové ceny stavebných pozemkov v reláciách od 62,- do 99,- Eur/m² (pozemky pre výstavbu rodinných domov a rekreačných objektov). V posudku stanovena VŠH - 86,78 Eur/m² pozemku je reálna tržná hodnota posudzovaných pozemkov. Pri stanovovaní VŠH pozemkov sa vychádzalo z výhodiskovej hodnoty pozemkov pre Bratislavu - 66,36 Eur/m², a to vo výške 70%.

V prílohu posudku sú ponuky predaja najbližšie porovnateľných nehnuteľností zo samotnej obce, ktoré boli dostupné v databáze. Ponuky majú iba informatívny charakter. K cenovým ponukám domov je potrebné ešte uviesť, že vo väčšine prípadov sú v nich zahrnuté aj provízie reálnych maklérov, ktoré sa zvyknú pohybovať v reláciách cca 1-2% z predajnej ceny. Na predajnú cenu vplyva aj časový faktor rizika predaja nehnuteľnosti. Preto ponukové ceny znižene v priemere od 3 do 5% (v závislosti od konkrétneho prípadu) sú potom reálnejšími tržnými cenami predávaných nehnuteľností.

Priemerný koeficient polohovej diferencie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferencie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600

Príemerný koeficient	0,800
Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výsledok koeficientu polohovej diferenciacie:

Popis/Zdôvodnenie	Trieda	Kepz	Váha Vi	Výsledok K _{pol} * Vi
Typ s nehnuteľnosťami				
Typ s nehnuteľnosťami	IV.	0,440	13	5,72
dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,600	30	48,00
časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
Súčasný technický stav nehnuteľnosti	II.	1,600	8	12,80
nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	2,400	7	16,80
objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
Príslušnosť nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
Typ nehnuteľnosti	I.	2,400	10	24,00
veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.				
Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,400	9	21,60
dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,600	6	9,60
príjemná hustota obyvateľstva				
Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,800	5	4,00
orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
Konfigurácia terénu	I.	2,400	6	14,40
rovinnatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,800	7	5,60
elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,440	7	3,08
Železnica, alebo autobus				
Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdravot., obchody, služby, kultúra)	III.	0,800	10	8,00
obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,800	8	6,40
les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,600	9	14,40
bežný hluk a prašnosť od dopravy				
Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť	III.	0,800	8	6,40
bez zmeny				
Možnosť ďalšieho rozšírenia	IV.	0,440	7	3,08
rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
Dosažovanie výnosu z nehnuteľnosti	V.	0,080	4	0,32

nehnuteľnosti bez výnosu			
Názov znalca	III.	0,800	20
príjemná nehnuteľnosť			
Spolu			180
			225,00

STATISTICKÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 225 / 180$	1,25
Príjemná hodnota	$VSHs = TH * K_{PD} = 40 977,54 \text{ €} * 1,250$	51 221,93 €

1.2 POZEMKY

1.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

1.2.1.1 Pozemky IV č. 1787

POPIS

Udržované pozemky parc.č.530/1 a 530/2 sú situované na ulici Spojná v obci Záhorská Ves, v jej centrálnej časti. Pozemky majú rovinnatý charakter, na pozemkoch sú situované siete-elektrina, voda, plyn, kanalizácia sa nenachádza. Pri analýzovaní je do vlastnej žumpy. Pozemky sú prístupné z verejnej spevnenej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
10/1	zastavaná plocha a nádvorie	493,00	1/1	493,00
10/2	zastavaná plocha a nádvorie	122,00	1/1	122,00
Spolu výmera				615,00

Obec: Záhorská Ves

$VH_{III} = 70,00\% \text{ z } 86,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
K_{KS} 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, prednostne 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,	1,00
K_{KO} koeficient dopravných vzťahov	- nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	0,85
K_{KR} koeficient funkčného využitia územia	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	1,30
K_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
K_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
K_{KA} koeficient redukujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00
	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov	
----------	--

ADITIVNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
príslušnosť pohľadej diferencie	$k_{pd} = 1,30 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,8675
príslušná všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{mj} = V_{Hmj} * k_{pd} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,8675$	86,78 €/m ²

ADITIVNÉ

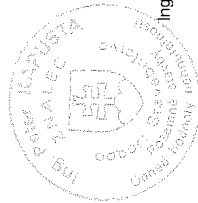
Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 530/1	$493,00 \text{ m}^2 * 86,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	42 782,54
parc. č. 530/2	$122,00 \text{ m}^2 * 86,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 587,16
spolu		53 369,70

III. ZÁVER

III. KAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
ostnatý dom s.č.293	46 230,48
ostatí nadradia bez s.č.	430,81
ostatí obradný	292,10
ostatí dŕžný I	384,18
ostatí dŕžný II	215,76
Prípojka plynu	247,05
Prípojka vody	951,85
Prípojka NN	324,40
Zonpa	1 180,94
Upevnené plochy	668,61
Prípojka kanalizácie	295,75
ostatí stavby	51 221,93
Prízemný	
Prízemný LV č. 1787 - parc. č. 530/1 (493 m ²)	42 782,54
Pozemný LV č. 1787 - parc. č. 530/2 (122 m ²)	10 587,16
spolu pozemky (615,00 m²)	53 369,70
Všeobecná hodnota celkom	104 591,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	105 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedinostopätisíc Eur	

Bratislava, dňa: 03.10.2022

Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

- 1) Objednávka
- 2) Situácia širších vzťahov
- 3) Kópia katastrálnej mapy
- 4) Geometrický plán č. 37027077-105/2020
- 5) Vypis z LV č. 1787
- 6) Vypis z KN na parc. č. 702/14
- 7) Potvrdenie o veku stavby
- 8) Pôdorys prízemnia RD
- 9) Fotodokumentácia
- 10) Ponuky inzercie

Ing. Peter KAPUSTA, Saratovská č.3424/6C, 841 02 BRATISLAVA

Znalec v odbore stavebníctvo, ochrana – odhad hodnoty nehnuteľnosti
zapisaný v zozname znakov MS SR v Bratislave pod evid. číslom 911 517

Objednávka znaleckého posudku

Zadávateľ: JOZEF VNEŇČAK telefón: 0949 257 174

Adresa: ulica SPOJNÁ 6 mesto: ZÁHORSKÁ VES PSČ: 900 65

Účel posudku: REALIZÁČIA ZAJADŇOVÉHO PRAVA

Identifikácia predmetu posudku: RODINNÝ DOM

s.č.: 293 na ulici: SPOJNÁ popis, č.: 6 v obci: ZÁHORSKÁ VES

Odovzdaná výkresová dokumentácia: SCHEMATICKÝ TŮJOPIS DOMU

List vlastníctva nie starší ako 3 mesiace: č. 1787 zo dňa: / /

List vlastníctva nie starší ako 3 mesiace: č. / zo dňa: / /

Kópia z katastrálnej mapy na parcelu: č. M51/2020 zo dňa: 9.11.2020

Geometrický plán číslo: / zo dňa: / /

Doklad o veku nehnuteľnosti: ČESTNÉ PŘEHLÁŠENIE

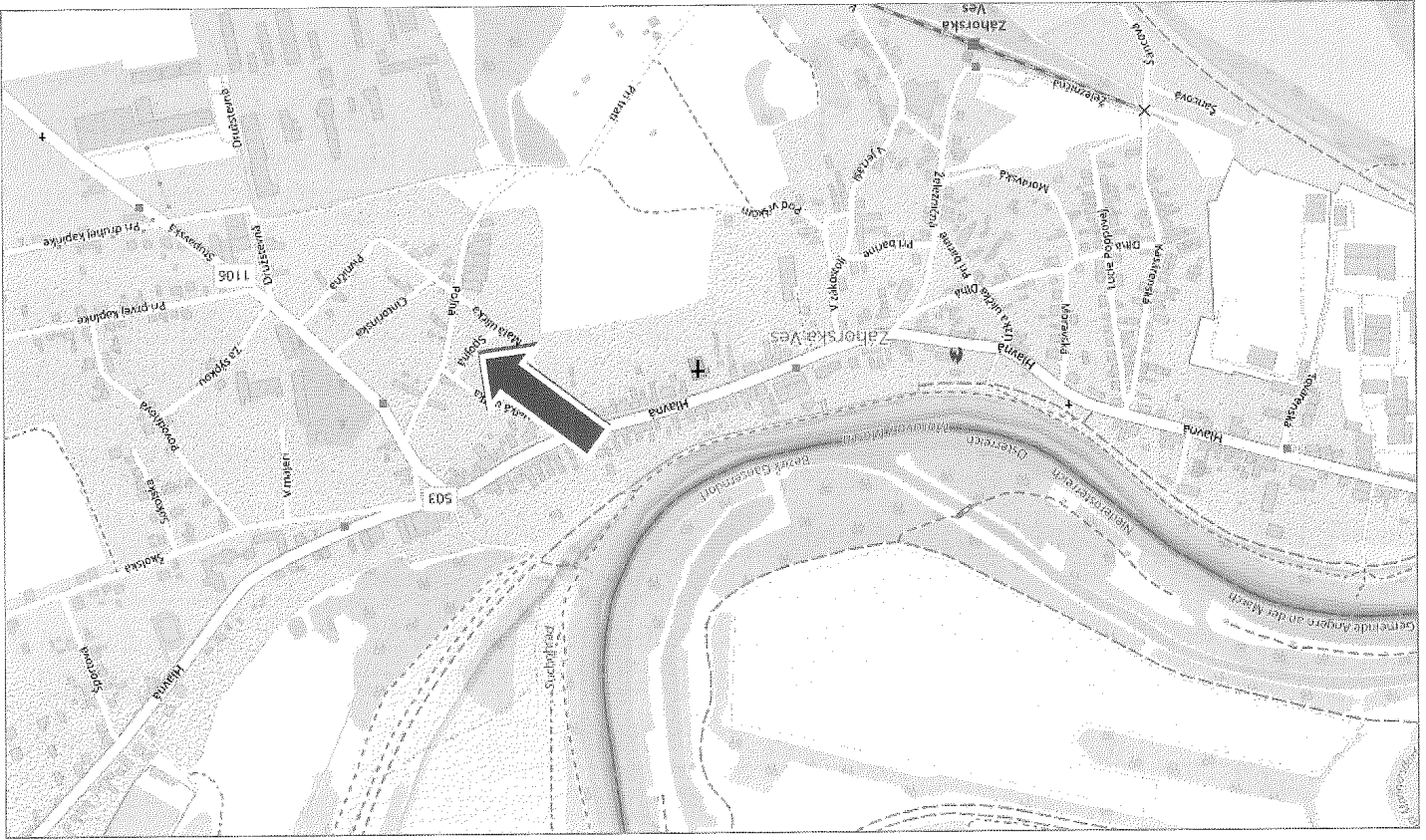
Posudok vrátane pozemku: áno nie

Osobitné požiadavky objednávateľa: NEBOJI VNESENE

Počet vyhotovení posudku: 3 + 1 rovnopis v archíve znalca

Dátum objednávky: 20.9.2022 Podpis zadávateľa posudku: M

SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV
 poloha rodinného domu súp.č.293 na ulici Spojná č.6, v obci Záhorská Ves, okres Malacky



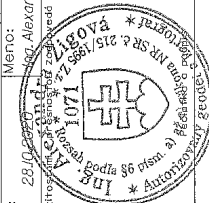
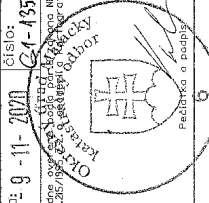
Okres Malacky	Obec	Katastrálne územie
	Záhorská Ves	Záhorská Ves
Číslo záskazy KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 530/2	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	Kópia je nepoužiteľná na právne účelny	
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z IJSKN		
dátum a čas vyhotovenia 3.10.2022 15:34:59		
dátum platné k 30.9.2022 18:00:00		
Spôsob autorizácie Bez autorizácie		
Informačný systém katastra nehnuteľnosti © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky		

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny				Nový stav						
PK vozíčky	LV	číslo parcely		Druh pozemku	m ²	K. parc. číslo	m ²	od parc. číslo	m ²	číslo parcely	Výmera		Druh pozemku Kód	vlastník meno a príjme adresa, číslo
		PK	KN								ha	m ²		
1787		530		zost.pl.	615					530/1	493	zost.pl. 18	Dokaz. 1/1	
										530/2	122	zost.pl. 10	Dokaz. 1/1	
Stav právny je totožný s registrom C KN														
Legendatód spôsobu využitia 15 - pozemok na ktorom je býva budova označená súpisným číslom 18 - pozemok na ktorom je dvor														
kód druhu stavby 10 - rodinný dom														
Spolu :					615						615			

Spoplatnené v zmysle zákona č. 145/95 Z.z.

Geometrický plán je postavený na právne účiny, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú značené s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel: Jana Pálková geodet 900 63 Jakubov 35 IČO : 37027077 tel. : 0905 966 558	Kraj: Bratislavský Okres: Malacky KOT-územie: Záhorská Ves Číslo plánu: 3702707-105/2020 Mapový list: ZS XXII-B/II	Obec: Záhorská Ves
Vyhotovitel: Dňa: 27.10.2020 Meno: Jana Pálková Nové hranice boli priradené označené múri Záznam zaznamenaný merania maľarský námet: 894	Autorizačne overil: Dňa: 28.10.2020 Meno: Ing. Alexandra Zigovald Náština: 1071 Ing. Peter Štefanič 1071 Ing. Peter Štefanič 1071 Ing. Peter Štefanič 1071	Iradne overil: Dňa: 9.11.2020 Meno: Ing. Petra Valentová Číslo: CA-1350/2020 Druh: 9-11-2020 Ing. Peter Štefanič 1071 Ing. Peter Štefanič 1071 Ing. Peter Štefanič 1071
GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavby p.č. 530/2		
 		
Súpisnica bodov, označených číslami a ostatné mierne Prídavné údaje sú uvedené vo výkaze, doterajšieho		

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

: 106 Malacky Dátum vyhotovenia : 3.10.2022
 : 508365 Záhorská Ves Čas vyhotovenia : 15:33:28
 katastrálne územie : 871826 Záhorská Ves Údaje platné k : 30.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne účkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA Č. 1787

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
530/1	493	Zastavaná plocha a nádvorie	18	401	1	1	1
Iné údaje: bez zápisu							
530/2	122	Zastavaná plocha a nádvorie	15	401	1	1	1
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 293 evidovanej na pozemku parcelné číslo 530/2							
Iné údaje: bez zápisu							

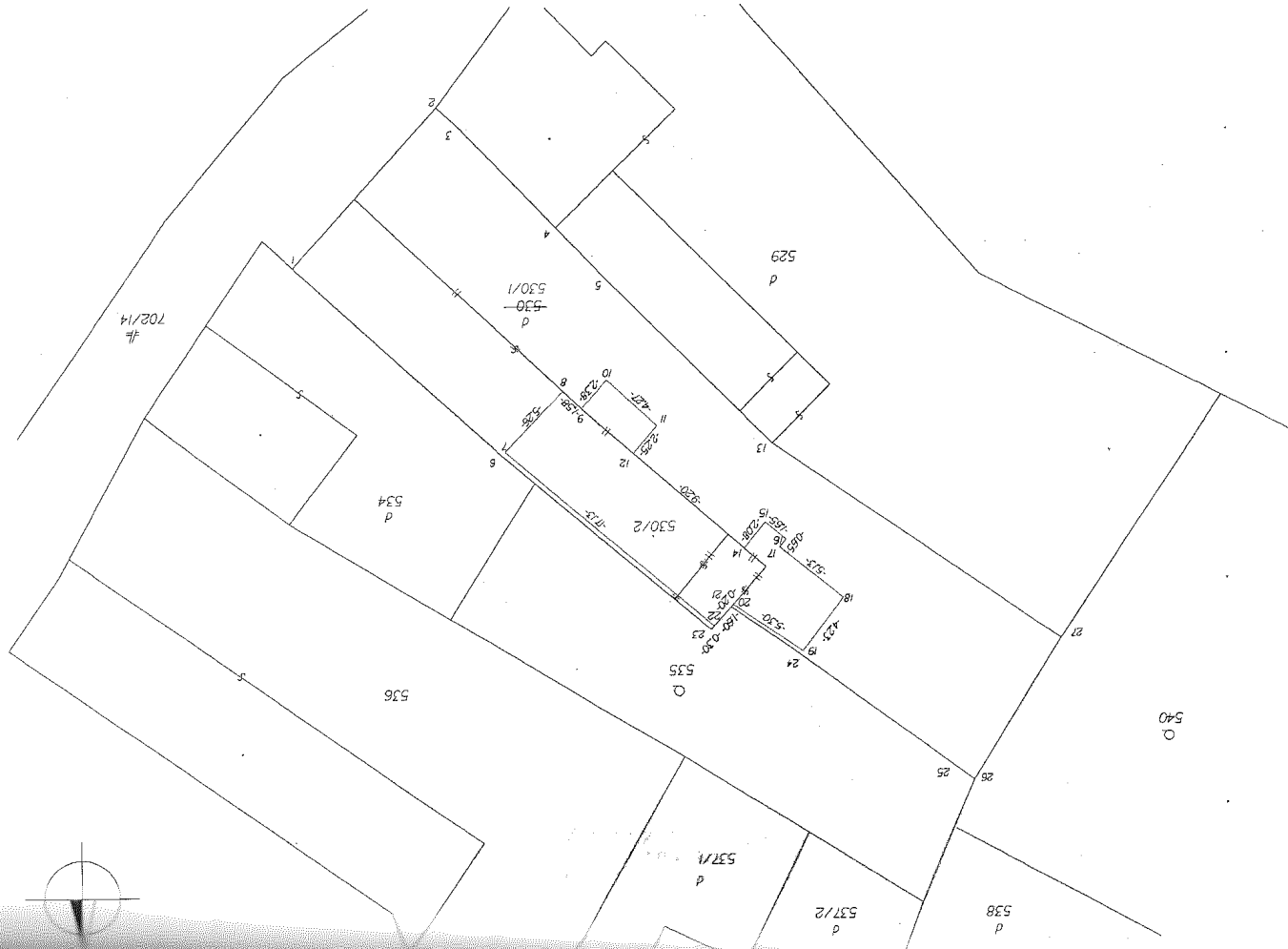
Počet parcelí: 2

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 - 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- Druh chránenej nehnuteľnosti
- 401 Chránené ložiskové územie
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1



Stupňové číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
293	530/2	10	rodinný dom		

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

- Druh stavby
10 Rodinný dom
Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel	Počet vlastníkov:
1	Pospíšilová Kristína r. Pospíšilová, Alberta Hubeka 930/2, Zohor, PŠČ 900 51, SK, Dátum narodenia: 03.11.1981 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-7553/2021, právop. 20.01.2022. - 18/22 Iné údaje Bez zápisu. Poznámky Bez zápisu.	1/2	
2	Vnenčák Jozef r. Vnenčák, Alberta Hubeka 930/2, Zohor, PŠČ 900 51, SK, Dátum narodenia: 20.03.1977 Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-7553/2021, právop. 20.01.2022. - 18/22 Iné údaje Bez zápisu. Poznámky Bez zápisu.	1/2	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Poradové číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

Poradové číslo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2		Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5181523646 na pozemok C-KN parc.č. 530/1, 530/2 a rodinný dom sč. 293 na C-KN parc.č. 530/2 v zmysle Záložnej zmluvy V-6887/2021, právop. 13.12.2021. - 1210/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

106 : Málacký
508365 : Záhorská Ves
871826 : Záhorská Ves
Dátum vyhotovenia : 3.10.2022
Čas vyhotovenia : 17:12:14
Údaje platné k : 30.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS PARCIEL REGISTRA „C“

Parcela registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
702/14	11848	Zastavaná plocha a nádvorie	22	401	1	1	1

údaje:
zázpisu

Všetchny vzťah k pozemku nie je evidovaný na liste vlastníctva.

agenda

posob využívania pozemku

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasť

401 chránenej nehnuteľnosti

401 Chránené ležiškové územie

spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Čestné prehlásenie

Mý, dohľadpísaní majiteľia rodinného domu, Klaudia Lonská, rodné číslo 725829/6111, trvale bytom Medvedovej 1559/30, 851 04 Bratislava - Petržalka a Alžbeta Pavešicová, rodné číslo 795416/6088, trvale bytom Podzáhradná 12285/2A, 82106 Bratislava - Podunajské Biskupice, vzhľadom k tomu, že obec nedisponuje bližšími informáciami o našom rodinnom dome a príblyých budovách, čestne prehlasujeme, že stavitelom týchto nehnuteľností boli rodičia pána Šišoláka, predchádzajúceho majiteľa domu, od ktorého máme hodnotovú informáciu o veku týchto stavieb. Tieto nehnuteľnosti, teda rodinný dom, nachádzajúci sa v Záhorskej Vsi na ulici Spojná, súpisné číslo 293, postavený na parcele 530/2 a hospodárskych budov bez súpisného čísla, postavených na parcele 530/1, zapísané na LV 1787, okres Málacký, obec Záhorská Ves, katastrálne územie Záhorská Ves, boli postavené a dane do užívania v roku 1944.

V Záhorskej Vsi dňa 1.6.2021.

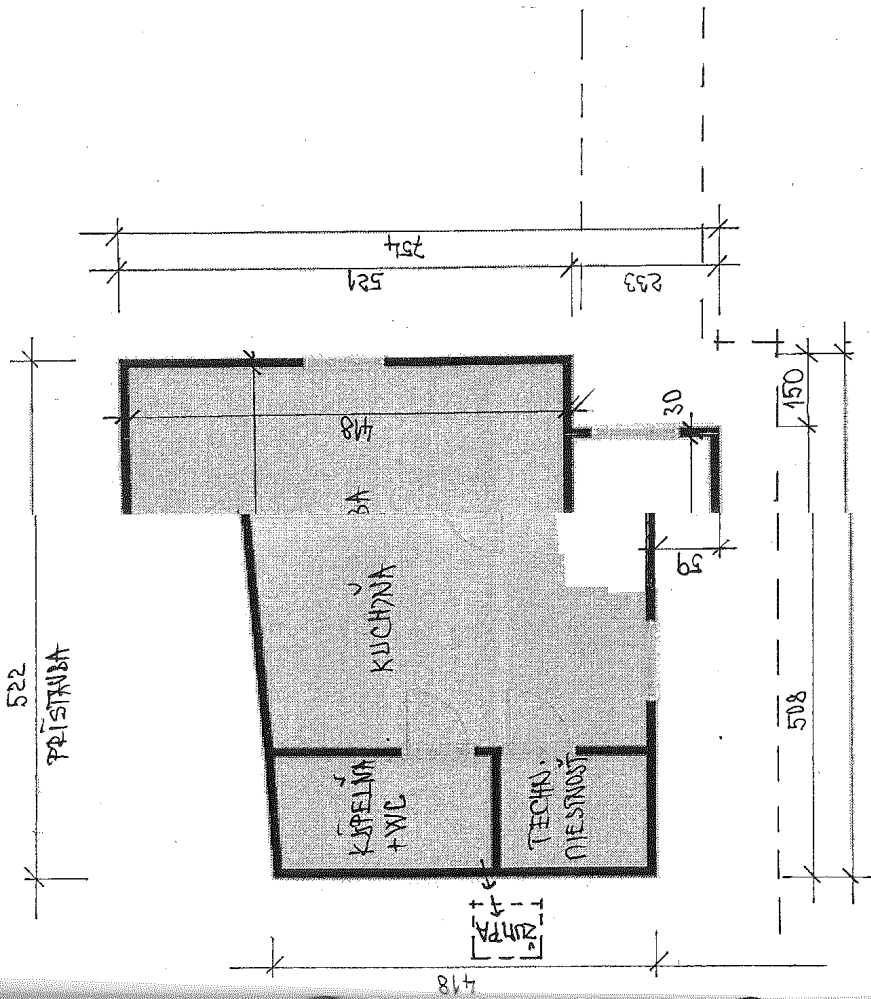


Klaudia Lonská

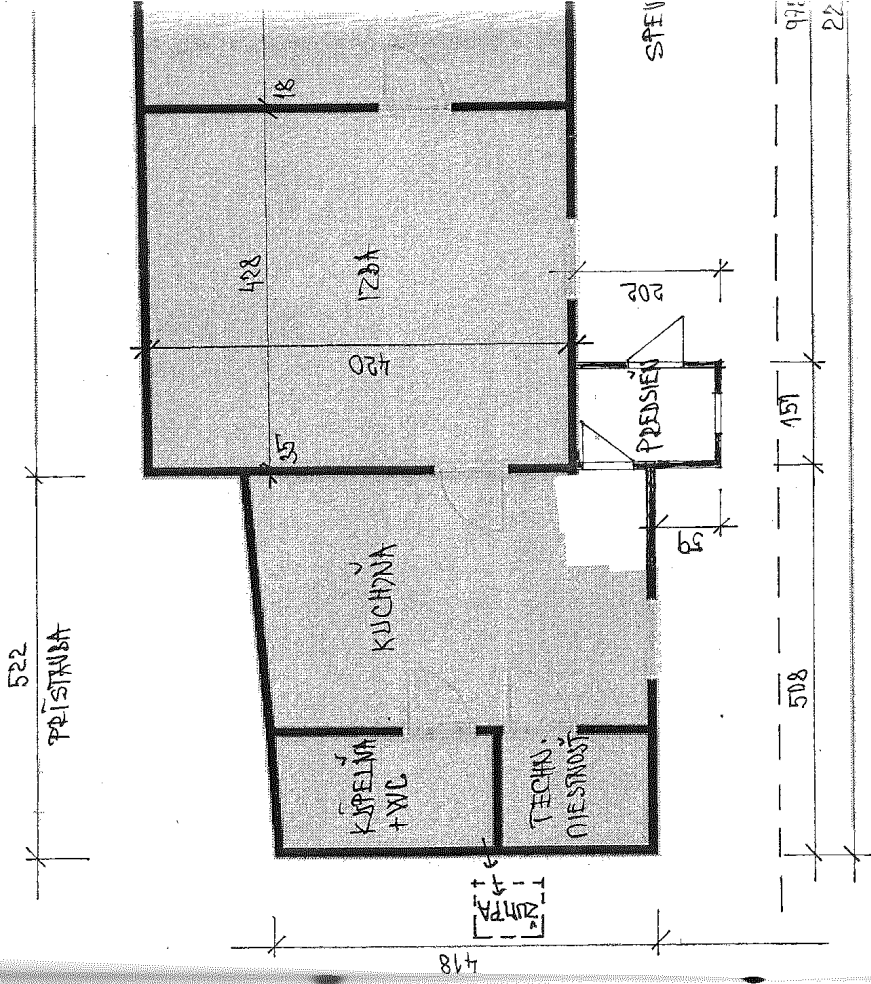


Alžbeta Pavešicová

PÓDORIS I



PÓDORIS DOMU - HANDELAHE HODNOST



1. (JunhykkDmEo) • Aktualizovaný: 03. 10. 2022 • 1. publikácia: 03. 10. 2022

Ponúkame na predaj veľký rodinný dom v obci Záhorská Ves

Polná
Záhorská Ves • Slovensko
179 990 € 942 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 191 m²
Plocha pozemku: 676 m²

Ponúkame na predaj rodinný dom v obci Záhorská Ves. Rodinný dom má jedno nadzemné podlažie a je čiastočne podpivničený. Objekt bol čiastočne renovovaný v roku 2014, pričom boli vymenené plastové okná, strešná krytina, zhotovené nové povrchy podláh, obklady, dlažby, kuchynská linka, kúpeľňa, exteriérové a interiérové dvere. Vybavenie - plastové okná s izolačným dvojsklom a interiérovými žalúziami- podlaha sú z keramickej dlažby a veľkoplošných plávajúcích podláh- vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka, nerezový drez, plynový sporák s elektrickou rúrou, digestor, umývačka riadu, kúpeľňa spolu s wc, sprchový kút, zamurovaná plastová rohová vana, umývadlo. Vykurovanie rodinného domu je ústredné, zdrojom vykurovania je kotol na zemný plyn, zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač elektrický.

Rodinný dom má 11 miestností z toho 6 obýtvých. Dispozičné riešenie vstupná hala, z vstupej haly rovno sa vchádza do priestranej kuchyne s jedálňou, z jedálne do dvoch izieb (izby sú priechodné) pri vstupnej hale je veľká komora (spajza), zo vstupnej haly sa ďalej vchádza do kúpeľne s wc, ďalej nasleduje obývačka s krbom a tri izby (viď pôdorys). Pozemok je rovinný rozdelený na úžitkovú a oddychovú zónu, na pozemku sa nachádza drevený altánok, ktorý Vám zabezpečí príjemné posedenie. Vo dvore sa nachádza ja menší domček o výmere 47m² ktorý prešiel kompletnou rekonštrukciou a bol používaný na podnikateľské účely ako masážny salón. Využitie tohto je možné na podnikateľské účely, oficiálna kolaudácia vhodná ako kadeňictvo, kozmetika, masáže a pod. Táto nehnuteľnosť svojou veľkosťou a dispozíciou je vhodná ako dvojkgeneračný dom, či na podnikateľské účely. Poväla sa dá plne využiť, predná časť aj zobytnit. Dom je pripojený na elektrinu, plyn, obecnú vodú (vo dvore sa nachádza aj študňa), žumpa

2. RE0007722-22-000009 (Ju3dFFHK1e) • Aktualizovaný: 27. 08. 2022 • 1. publikácia: 30. 03. 2022

PREDAJ - Rodinný dom Záhorská Ves

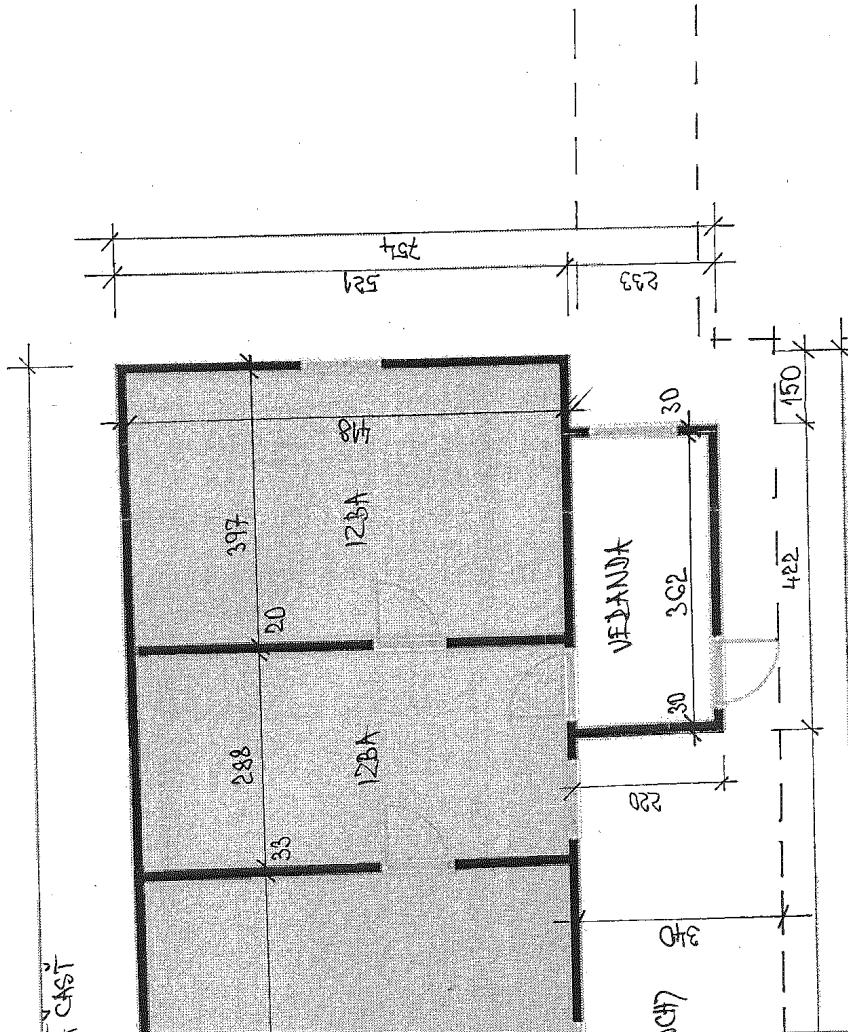
Stupavská
Záhorská Ves • Slovensko
139 000 € 1252 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 111,67 m²
Plocha pozemku: 252 m²

Ponúkame na predaj čiastočne zrekonštruovaný samostatne stojaci prízemný rodinný dom s jedným nadzemným podlažím bez podpivničenia v obci Záhorská Ves, s podlahovou plochou 111,67 m², postaveného na pozemku označenom na LV ako zastavané plochy a nádvorja o výmere 252 m². Dom prešiel rekonštrukciou 2019 a to podlahy, stropy, okná, komin, elekrtima, strecha aj krov, ploty aj brána. V dome sa nachádza 3x izba prepojená s kuchynňou, chodba, kúpeľňa, WC a predsieň. Dom je napojený na verejnú vodovodnú a elektrickú sieť, kanalizácia je do žumpy na pozemku. Jedná sa o murovaný rodinný dom s novou sedlovou strechou postaveného na betónových základoch s osadením do terénu do hĺbky 0,6 m, s dodatočnou vodovodnou izoláciou. Nosné obvodové múry stavby sú tehlové prevážne do hr do 50 cm, v prístavbe do 30 cm, priečky sú tehlové o hr 15 cm. Nosné obvodové múry sú s konečnou povrchovou úpravou z hladkej vapenej omietky. Okná sú plastové trojsloko farebné z oboch strán dekor Dub. V 3 izbách a na chodbe je plávajúca laminátová podlaha, keramická dlažba vo WC, vinylová podlaha v kúpeľni a PVC podlahovina v kuchyni a predsieni. V kuchyni sa nachádza kuchynská linka, elektrický sporák, chladnička a mikrovlnná rúra. Kúpeľňa má sprchovací kút a keramické umývadlo. Vykurovanie je elektrickými ohrievacími telesami. V obývacej izbe je alternatívny zdroj tepla – štýlový kozub rozvody sú vedené do ďalších izieb. Vo dvore sa nachádza kopaná studňa a sklad náradia. V prednej časti dvora sa nachádza podzemná pivnica, ktorá je vyhotovená z tehál, má klenbový strop. Prístup do nej je tehlovým vnútorným schodiskom. Pivnica slúži ako skladový priestor. Chodníky a ostatné betónové plochy na pozemku sú vyhotovené z prostého betónu o hrúbke do 100 mm.

3. (JuHs_wKgEae) • Aktualizovaný: 03. 10. 2022 • 1. publikácia: 03. 10. 2022



Ponúkame Vám na predaj samostatne stojaci Rodinný dom v Záhorskej Vsi.- NOVOSTAVBA

Záhorská Ves
Záhorská Ves • Slovensko

159 000 € 1445 €/m²

Základné informácie

Úžitková plocha: 110 m²

Plocha pozemku: 380 m²

Ponúkame Vám na predaj Novostavbu samostatne stojaceho 3 izbového Rodinného domu v Záhorskej Vsi. Každá izba rodinného domu má samostatný vstup z chodby, obývačka je prepojená s kuchynou a výstupom na terasu. Samostatná kúpeľňa s vaňou a sprchovacím kútom, samostatné WC. Zastavaná plocha 112 m² terasa 16,5 m². Rodinný dom je postavený na pozemku o rozlohe 380 m², ovostavba sa nachádza priamo v Obci. Sedlova strecha, plastové okná, inžinierske siete voda, elektrika, plyn pred domom, 8 m³ certifikovaný septik. Rodinný dom bude dokončený do konca augusta.

4. (JuhipLoat00) • Aktualizovaný: 30. 09. 2022 • 1. publikácia: 30. 09. 2022

Záhorská Ves, krásny pozemok pre rodinný dom

Hlavná

Záhorská Ves • Slovensko

61 900 € 54 €/m²

Základné informácie

Plocha pozemku: 1 154 m²

Na predaj krásny stavebný pozemok v obci Záhorská Ves v okrese Malacky v najľepšej polohe obci, o výmere cca 1154m² vrátane prístupovej cesty (príjazdová cesta z toho je 142m). Pozemok je vhodný na stavbu jedného rodinného v dome v zmysle ÚPL. Pozemok na fotke sa skladá z dvoch pozemkov, ale stredný je rezervovaný. Pozemok je oplotený z troch strán niekoľko sa delí na dve časti, vstúpa sa cez peknú bránu.

5. (Ju7600JMK3R) • Aktualizovaný: 30. 09. 2022 • 1. publikácia: 30. 09. 2022

TOP PONUKA! Stavebný pozemok v Záhorskej Vsi 886m²

Záhorská Ves

Záhorská Ves • Slovensko

88 000 € 99 €/m²

Základné informácie

Plocha pozemku: 886 m²

Na predaj stavebný pozemok v obci Záhorská Ves v okrese Malacky. Pozemok je vhodný na stavbu jedného alebo aj viac rodinných domov v zmysle ÚPL. Rozmery pozemku: 30 x 56 m. 2 x Pozemok o výmere 886 m² (15 x 56m)

6. (Ju3M50kcMPuY) • Aktualizovaný: 03. 10. 2022 • 1. publikácia: 03. 10. 2022

Lukratívny stavebný pozemok v obci Záhorská Ves VIDEOBHLIADKA

Záhorská Ves

Záhorská Ves • Slovensko

688 400 € 62 €/m²

Základné informácie

Plocha pozemku: 11 140 m²

Realitná kancelária PEGAS REAL Vám ponúka na predaj lukratívny stavebný pozemok v Záhorskej Vsi. Pozemok s rozlohou 11 140 m² je v Uzemnom pláne Obce (ÚPL) Záhorská Ves vedený z časti ako plochy určené na výstavbu. Cez stred pozemku je navrhnutá verejnoprospešná stavba – komunikácia.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

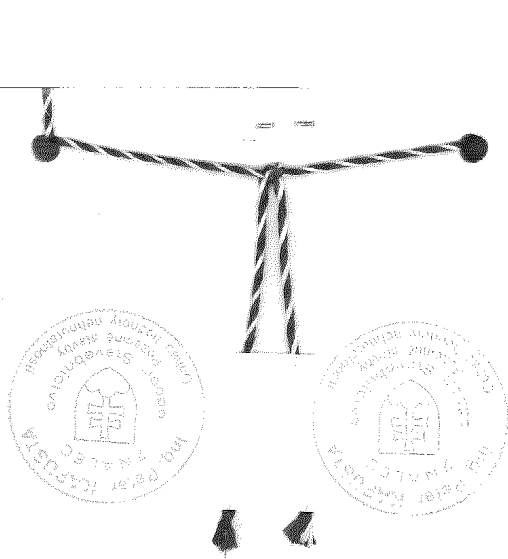
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, ilmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetvi 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 811 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 140/2022.

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

Podpis znalca





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 109/2024.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Lucia Magulová
znalec