

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel': Dražby Realít s.r.o.
Tri vody I
900 45 Malinovo

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 17.3.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

40/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu o výške 1/14 na rodinnom dome súp. č.1132 s príslušenstvom na parc. č. 465/12 a pozemkoch parc. č. 465/12, 465/13 v k.ú. Gajary, obec: Gajary, okres: Malacky, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 22 (7)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu o výške 1/14 na rodinnom dome súp. č.1132 s príslušenstvom na parc. č. 465/12 a pozemkoch parc. č. 465/12, 465/13 v k.ú. Gajary, obec: Gajary, okres: Malacky, Bratislavský kraj.

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): 24.3.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.3.2023 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 17.3.2023

Potvrdenie obce o veku rodinného domu

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 24.3.2023

Výpis z listu vlastníctva č. 5626 - čiastočný pre k.ú. Gajary zo dňa 24.4.2023

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 24.4.2023

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. 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.

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 posudzovaných veličín a použitých postupov:

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

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.

Nehnuteľnosť - 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 diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich 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 ŠÚ SR platných v čase obhliadky.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Porovnávacia 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8.Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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 diferenciácie. 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 rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty:

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parc. č. 465/12, k.ú. Gajary

Spoluvlastnícky podiel: 1/14

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp. č. 1132 na pozemku parc. č. 465/12, k.ú. Gajary. Jedná sa o jednopodlažný rodinný dom bez podpivničenia s valbovou strechou. Dom je situovaný v okrajovej časti obce, v lokalite so zástavbou porovnateľných rodinných domov.

Rodinný dom podľa potvrdenia obce postavený a daný do užívania pred rokom 1976. Podľa vyjadrenia spoluvlastníkov bol užívaný od roku 1920. Vzhľadom na použité materiály a technológie, technický stav domu a jeho opotrebenie k dátumu obhliadky, môžem konštatovať, že dom mohol byť postavený v tomto období. Obhliadka domu mi bola umožnená len čiastočne, preto dispozičné riešenie resp. vybavenosť niektorých miestností len predpokladám na základe svojich skúseností pri ohodnocovaní porovnateľných nehnuteľností. K pôvodnému rodinnému domu boli počas jeho užívania vyhotovené prístavby. Tieto však nie sú zapísané na LV a neboli mi poskytnuté žiadne podklady, stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie, vzhľadom na túto skutočnosť prístavby neohodnocujem.

Rodinný dom je založený na kamenných základoch bez vodorovnej izolácie. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z plných pálených tehál, rovnako aj deliace priečky. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové s rovným podhl'adom. Úpravu vonkajších povrchov tvorí striekaný brizolit. Dom nie je zateplený. Strecha domu je sedlová so škridlovou jednodrážkovou krytinou. Výplne okenných otvorov tvoria prevažne plastové okná s izolačným dvojsklom, vstupné dvere do domu sú taktiež plastové. Interiérové dvere sú hladké alebo presklené v ocelových zárubniach. úpravu vnútorných povrchov tvorí vápennocementová hladká omietka. Podlahy sú prevažne palubovky a keramická dlažba. V jednej z kúpeľní je sprchový kút, keramické umývadlo a dve keramické WC misy, predpokladám, že v dome je ešte jedna kúpeľňa s podobným vybavením. V kuchyni je kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom.

Dom je napojený na všetky inžinierske siete. Vykurovanie je lokálne na tuhé palivá. Príprava TÚV je elektrickým zásobníkovým ohrievačom.

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	1920	27,415*6,7+2,8*1,9	189	120/189=0,635

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	
	2.3.b kamenné - bez izolácie	200
3	Podmurovka	
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorné omietky	

	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760
8	Krovy	
	8.2 väznicové valbové, stanové	625
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.b vápenné štukové, zdrsené, striekaný brizolit nad 2/3	165
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	185
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5440

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	50
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	60
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	60
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (6 bm)	330
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (4 ks)	100
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40

	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	60
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1595

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5440 + 1595 * 0,635) / 30,1260$	214,19

TECHNICKÝ STAV

Dom je v technickom stave zodpovedajúcom veku a mierne zanedbanej údržbe. Vyžaduje čiastočnú sanáciu. Statické poruchy na dome neboli pozorované. Dom bol užívaný od roku 1920. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 140 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1920	103	37	140	73,57	26,43

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$214,19 \text{ €/m}^2 * 189,00 \text{ m}^2 * 3,412 * 0,95$	131 218,06
Technická hodnota	26,43% z 131 218,06	34 680,93

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530 / 30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 12 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$

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	1970	53	2	55	96,36	3,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	684,19
Technická hodnota	3,64 % z 684,19 €	24,90

2.2.2 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1980	43	7	50	86,00	14,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	457,36
Technická hodnota	$14,00 \% \text{ z } 457,36 \text{ €}$	64,03

2.2.3 Prípojka elektriny

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.j) káblková prípojka zemná Al 4*16 mm*mm
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 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 elektriny	1970	53	2	55	96,36	3,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,412 * 0,95$	478,75
Technická hodnota	$3,64 \% \text{ z } 478,75 \text{ €}$	17,43

2.2.4 Prípojka vody

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocelové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťtaviacieho pásu
 Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 10 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,412$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1970	53	2	55	96,36	3,64

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,412 * 0,95$	1 915,34
Technická hodnota	$3,64 \% \text{ z } 1\,915,34 \text{ €}$	69,72

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom na parc. č. 465/12, k.ú. Gajary	131 218,06	34 680,93
Vonkajšie úpravy		
Kanalizačná prípojka	684,19	24,90
Plynová prípojka	457,36	64,03
Prípojka elektriny	478,75	17,43
Prípojka vody	1 915,34	69,72
Celkom za Vonkajšie úpravy	3 535,64	176,08
Celkom:	134 753,70	34 857,01

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Gajary, v zástavbe porovnateľných rodinných domov so štandardným vybavením. Obec Gajary je obec s počtom obyvateľov do 5000, občianska vybavenosť zodpovedá veľkosti obce, nachádzajú sa tu obchody s potravinami a doplnkovým priemyselným tovarom, kultúrne stredisko, športové zariadenie, reštaurácie, obecný úrad, pošta. Orientácia domu je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná. Dom nie je zaťažovaný nadmernou hlučnosťou alebo prašnosťou. Pozemok, na ktorom sú stavby postavené je rovinatý, prístupný z obecnej komunikácie cez pozemok vo vlastníctve iných osôb. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli počas obhliadky zaznamenané.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je rodinný dom, slúžiaci na bytové účely a nie je predpoklad, že by bol využívaný na iný účel.

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

Na LV č. 5626 nie sú zapísané poznámky ani evidované t'archy vid'. LV č. 5626 v prílohe znaleckého posudku.

Prístup k nehnuteľnostiam je v súčasnosti možný len cez pozemok vo vlastníctve iných osôb. K domu boli vyhotovené prístavby, ktoré nie sú zakreslené na katastrálnej mape a znalkyni nebolo predložené ani stavebné povolenie, ani kolaudačné rozhodnutie. 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

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciácie:

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,6. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PD} I	Váha v _I	Výsledok k _{PD} I*v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,600	13	7,80
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,600	30	18,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,600	8	4,80
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,800	7	12,60
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	IV.	0,330	6	1,98
	znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.)				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,600	10	6,00
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,200	6	7,20
	priemerná hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,600	5	3,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,800	6	10,80
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,200	7	8,40
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,330	7	2,31
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,600	10	6,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,600	8	4,80
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,200	9	10,80
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,600	8	4,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,060	7	0,42
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,060	4	0,24
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,330	20	6,60
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	127,35

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 127,35 / 180$	0,708
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 34\,857,01 \text{ €} * 0,708$	24 678,76 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Gajary, k.ú. Gajary. Situované sú v širšom centre obce. Pozemky sú rovinaté a je na nich možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Pozemok parc. č. 465/12 je zastavaný rodinným domom súp. č. 1132. Pozemky sú prístupné cez pozemok vo vlastníctve iných osôb.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
465/12	zastavaná plocha a nádvorie	189,00	1/14	13,50
465/13	zastavaná plocha a nádvorie	504,00	1/14	36,00
Spolu výmera				49,50

Obec:

Gajary

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_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	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,70
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,80 * 1,00 * 0,85 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	2,2542
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 2,2542$	97,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 465/12	$189,00 \text{ m}^2 * 97,27 \text{ €/m}^2 * 1/14$	1 313,14
parcely č. 465/13	$504,00 \text{ m}^2 * 97,27 \text{ €/m}^2 * 1/14$	3 501,72
Spolu		4 814,87

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu o výške 1/14 na rodinnom dome súp. č.1132 s príslušenstvom na parc. č. 465/12 a pozemkoch parc. č. 465/12, 465/13 v k.ú. Gajary, obec: Gajary, okres: Malacky, Bratislavský kraj.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota bytu stanovená metódou poloh. diferenciácie: 1 878,53 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. diferenciácie: 4 814,87 €

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 neprimeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom na parc. č. 465/12, k.ú. Gajary	24 554,10	1/14	1 753,86
Vonkajšie úpravy			
Kanalizačná prípojka	17,63	1/1	17,63
Plynová prípojka	45,33	1/1	45,33
Prípojka elektriny	12,34	1/1	12,34
Prípojka vody	49,36	1/1	49,36
Spolu za Vonkajšie úpravy	124,66		124,66
Spolu stavby			1 878,53
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 465/12 (13,5 m ²)	18 384,03	1/14	1 313,14
Pozemky - parc. č. 465/13 (36 m ²)	49 024,08	1/14	3 501,72
Spolu pozemky (49,50 m²)			4 814,87
Všeobecná hodnota celkom			6 693,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			6 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Šesťtisícšesťsto Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 5626 nie sú zapísané poznámky ani evidované t'archy vid' LV č. 5626 v prílohe znaleckého posudku.

Prístup k nehnuteľnostiam je v súčasnosti možný len cez pozemok vo vlastníctve iných osôb. K domu boli vyhotovené prístavby, ktoré nie sú zakreslené na katastrálnej mape a znalkyni nebolo predložené ani stavebné povolenie, ani kolaudačné rozhodnutie. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 25.04.2023

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 5626 k.ú. Gajary zo dňa 24.4.2023
2. Katastrálna mapa zo dňa 24.4.2023
3. Zakreslenie zastavanej plochy RD
4. Potvrdenie obce o veku RD
5. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 106 Malacky
Obec : 507890 Gajary
Katastrálne územie : 814482 Gajary

Dátum vyhotovenia : 25.4.2023
Čas vyhotovenia : 10:59:53
Údaje platné k : 24.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5626

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
465/12	189	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1132 evidovanej na pozemku parcelné číslo 465/12							
Iné údaje: Bez zápisu							
465/13	504	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1132	465/12	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: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Vronková Martina r. Galbová, Dátum narodenia: 19.08.1978	10/14
	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V-6038/2021, právopl. 25.10.2021. - 984/21 Kúpna zmluva V-396/2021, právopl. 26.02.2021. - 119/21	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
2	Salay Peter r. Salay, Dátum narodenia: 15.08.1978	1/14
	Titul nadobudnutia	
	Z-4942/2022: Uznesenie 34D/408/2021, Dnot 60/2022, právopl. 25.08.2022. - 1064/22	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Galba Pavel r. Galba, Dátum narodenia: 15.08.1978	1/14
	Titul nadobudnutia	
	Z-346/2019: Uznesenie 12D/334/2018-42, Dnot 292/2019, právopl. 04.01.2019. - 57/19 Kúpna zmluva V-2189/2020, právopl. 18.05.2020 na stavbu rodinný dom sč. 1132 na C-KN parc.č. 465/12 v 1/14. - 278/20	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Zemanová Bronislava r. Galbová, l Dátum narodenia: 15.08.1978 SK, Dátum	1/14
	Titul nadobudnutia	

	Z-346/2019: Uznesenie 12D/334/2018-42, Dnot 292/2019, právopl. 04.01.2019. - 57/19 Kúpna zmluva V-2189/2020, právopl. 18.05.2020 na stavbu rodinný dom sč. 1132 na C-KN parc.č. 465/12 v 1/14. - 278/20		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
5	Balážová Jozefína r. Galbová,		1/14
	Titul nadobudnutia		
	Z-346/2019: Uznesenie 12D/334/2018-42, Dnot 292/2019, právopl. 04.01.2019. - 57/19 Kúpna zmluva V-2189/2020, právopl. 18.05.2020 na stavbu rodinný dom sč. 1132 na C-KN parc.č. 465/12 v 1/14. - 278/20 R-245/2023: Zmena údajov. -153/23		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		

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 Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti 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		

Iné údaje - nepriradené

Zlúčenie LV č. 5626 s LV č. 7867 pri zápise Z-4942/2022. - 1064/22

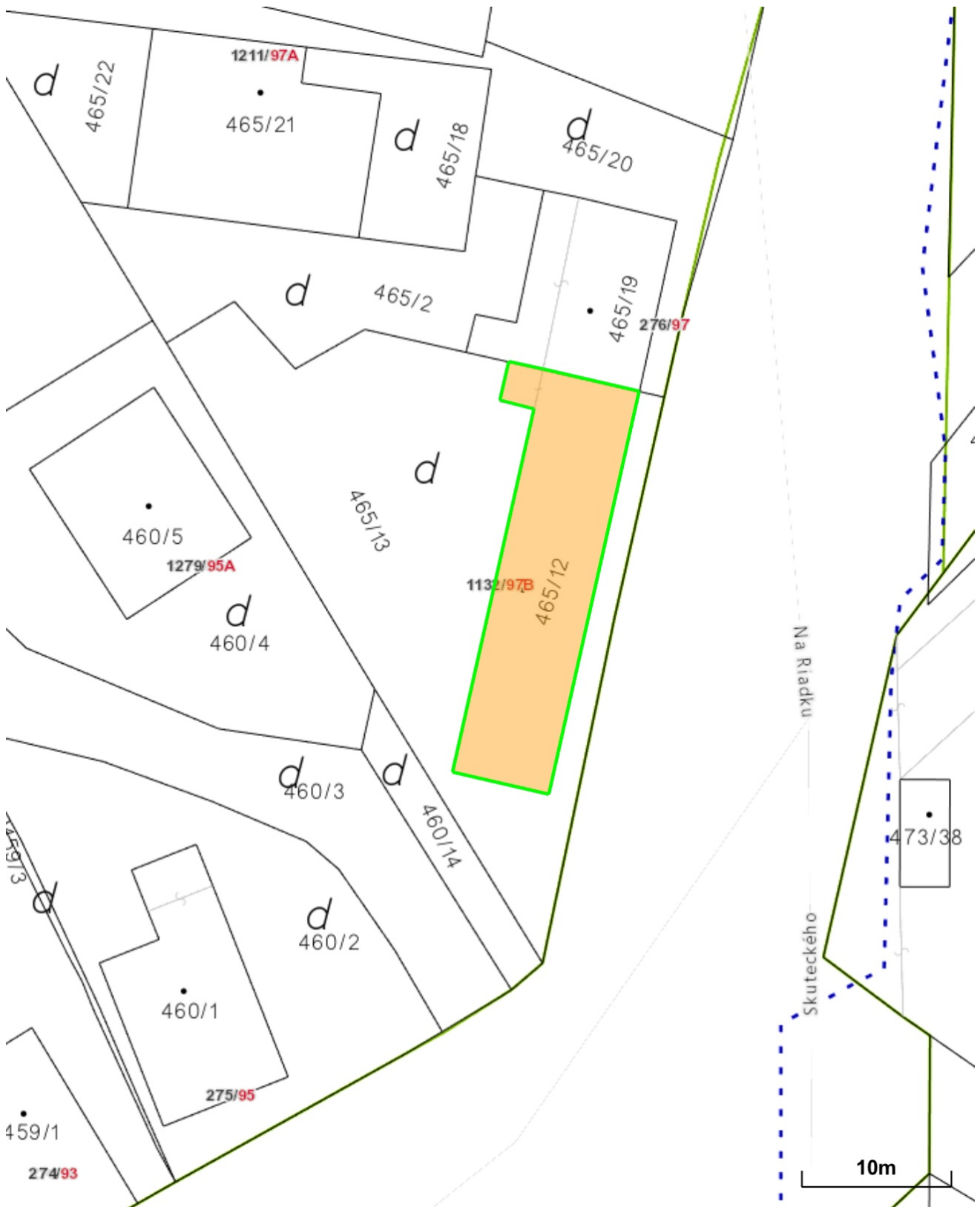
ČASŤ C: ĽARCHY

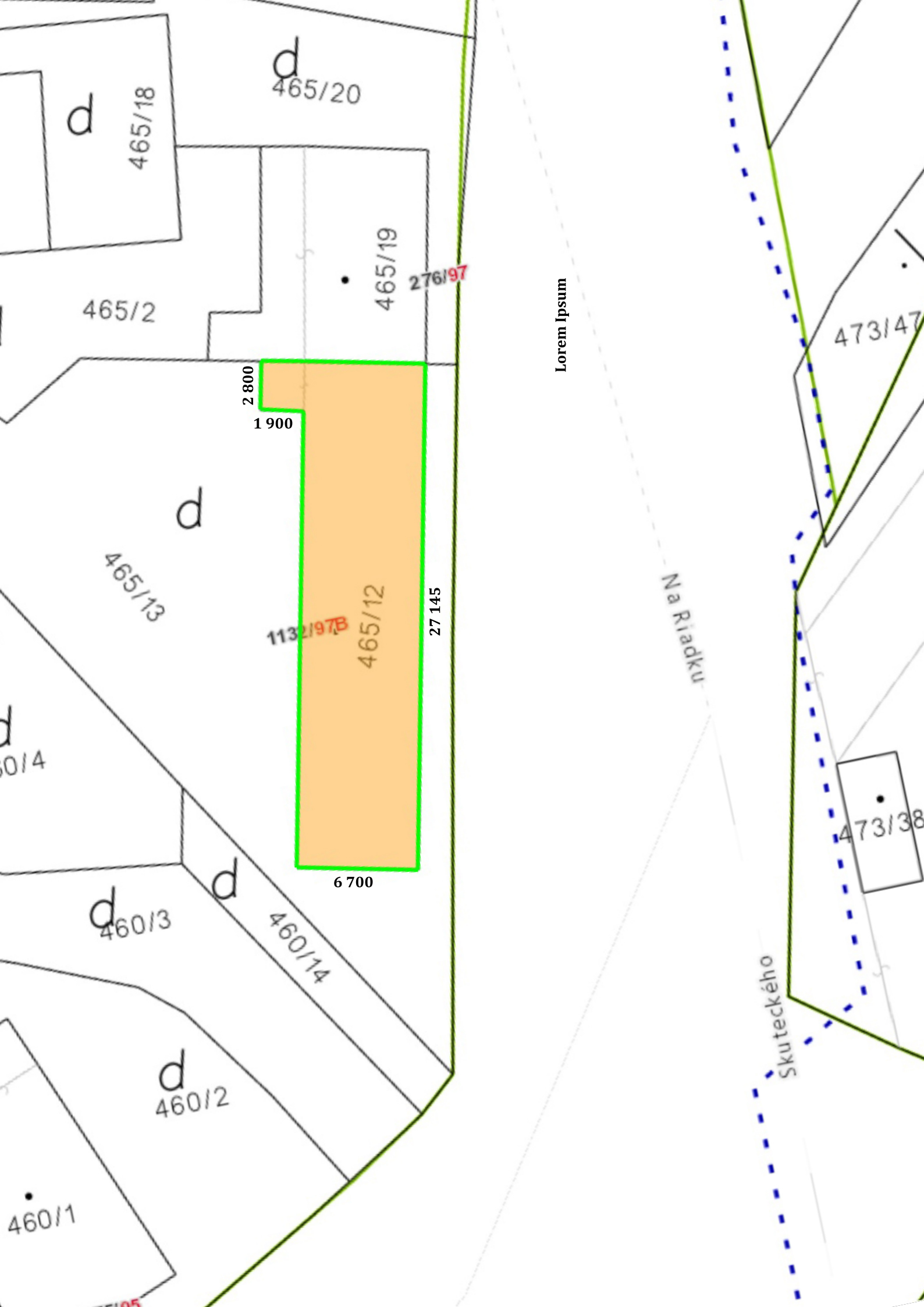
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 465/12

Bratislavský > Malacký > Gajary > k.ú. Gajary







OBEC GAJARY

Hlavná 67, 900 61 Gajary
tel: 034/ 77 97 132, fax: 034/ 77 97 419, e-mail: lenka.salayova@gajary.sk

Č.j. : 989/3/2023

Gajary 13.04.2023

OZNÁMENIE

Obec Gajary, Obecný úrad Gajary podľa § 11, ods. 1 zákona SNR č. 517/1990 o územnom a správnom členení Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov

potvrďuje

že stavba „Rodinný dom“.

bola postavená pred účinnosťou stavebného zákona, t.j. pred rokom 1976.

Stavba „Rodinný dom“ bola podľa skutočného stavu zameraná geometrickým plánom č.16/99 na par. č. 465/12 „C“ KN k.ú. Gajary .

Geometrický plán č.16/99 bol vyhotovený dňa 12.04.1999 geodetom Tiborom Bízekom, F. Malovaného 2, 901 01 Malacky , autorizačne overil dňa 12.04.1999 Doc. Ing. Erich Geissé (autorizovaný geodet a kartograf) a overený Okresným úradom Malacky, katastrálnym odborom dňa 26.04.1999 pod číslom 375/99, overil Ing. František Smižanský.

Stavebníkom vyššie uvedenej stavby bol Miestny národný výbor v Gajaroch.

Listina sa vydáva na základe žiadosti : Dražby realít, s.r.o. , Tri Vody I. 28, 900 45 Malinovo, IČO: 46 642 293.

Vlastníkmi uvedenej stavby ako aj pozemku podľa LV č. 5626 sú :

Vronková Martina,

Salay Peter,

Galba Pavel,

Zemanová Bronislava,

Balážová Jozefína,

OBEC GAJARY
Hlavná 67/105 061 G JARY
IČO: 0
DIČ: 2020040003

Bc. Ing. Martin Rybecký
Starosta obce



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 40/2023.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec