

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

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

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 6.9.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

131/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na rodinnom dome súp. č. 91 s príslušenstvom na parc. č. 143 a pozemkov parc. č. 143, 140/1 v k.ú. Borský Svätý Jur, obec: Borský Svätý Jur, okres: Senica, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 23 (9)
Počet vyhotovení: 7

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na rodinnom dome súp. č. 91 s príslušenstvom na parc. č. 143 a pozemkov parc. č. 143, 140/1 v k.ú. Borský Svätý Jur, obec: Borský Svätý Jur, okres: Senica, Trnavský 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):

15.9.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.9.2023 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 6.9.2023

Potvrdenie o veku RD

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 15.9.2023

Výpis z listu vlastníctva č. 389 pre k.ú. Borský Svätý Jur zo dňa 20.9.2023

Výpis z listu vlastníctva č. 282 pre k.ú. Borský Svätý Jur zo dňa 20.9.2023

Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 20.9.2023

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. 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.

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.

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.

Nehnutelnosť - 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 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 ŠU 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 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 rozpočtových ukazovateľov 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:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na listoch vlastníctva č. 282 a 389 v k.ú. Borský Svätý Jur. Listy vlastníctva č. 282 a 389 tvoria prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 282

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
140/1	569	zast. plocha a nádvorie	19	1	1

19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

B. Vlastníci:

2 Vallová Žofia r. Bolgáčová, 908 79, Borský Svätý Jur, č. 91, SR

Spoluvlastnícky podiel: 7/36

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V - 819/81 vz. 3/82 / LV. 389 k p.č. 143/

3D/910/2015, Z - 915/2016, č.z.289/16

Iné údaje Bez zápisu

Poznámky Uznesením Okresného súdu Trnava, sp. zn. 360dK/338/2022 zo dňa 21.12.2022 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Žofia Vallová, dátum narodenia: 20.09.1963, nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 140/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 569 m² v spoluvlastníckom podiele 7/36, ustanovený správca: Mgr. Zuzana Belovičová, so sídlom kancelárie Kapitulska 454/12, 917 01 Trnava, IČO: 53856031, podľa P-16/2023, č.z. 100/23

Titul nadobudnutia - nepriradené:

KUPA RI 928/84 - VZ. 19/85, KUPA RI 586/83 - VZ. 17/84,

PKN.VL.C. 3431 - VZ. 144/87.

C. Ľarchy:

Bez tiarch

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 389

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č.	výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. poz.	Spol. nehn.
143	119	zast. plocha a nádvorie	15	1	1

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

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

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
91	143	10	rodinný dom	1

10 - Rodinný dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

2 Vallová Žofia r. Bolgáčová,

Spoluvlastnícky podiel: 7/12

Titul nadobudnutia:

RI 439/73, RI 819/81, vz.3/82

3D/910/2015, Z - 915/2016, č.z.289/16

Iné údaje Bez zápisu

Poznámky Uznesením Okresného súdu Trnava, sp. zn. 360dK/338/2022 zo dňa 21.12.2022 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Žofia Vallová, dátum narodenia: _____, nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 143, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 119 m², stavba - rodinný dom súpisné číslo 91 na pozemku parcela číslo 143 v spoluvlastníckom podiele 7/12, ustanovený správca: Mgr. Zuzana Belovičová, so sídlom kancelárie Kapitulska 454/12, 917 01 Trnava, IČO: 53856031, podľa P-16/2023, č.z. 100/23

Iné údaje - nepriradené:

Spoločný dvor na LV:č.282, vz.21/72

C. Ľarchy:

2 Exekučný príkaz EX 2249/2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc.č.143 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 119 m² a rodinný dom sč.91 postavený na parc.č.143 na podiel povinnej Vallovej Žofie v prospech oprávneného: TELERVIS PLUS a.s., Staré Grunty 7, Bratislava, IČO: 31819702, súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát, podľa Z-2586/15, č.z.451/15

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 15.9.2023 za prítomnosti objednávateľa ZP a spoluvlastníka nehnuteľnosti. Nehnuteľnosť bola sprístupnená v plnom rozsahu. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 15.9.2023.

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

Technická dokumentácia nebola znalkyňi poskytnutá, porovnanie so skutkovým stavom nie je možné.

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:

Spoluvlastnícky podiel na rodinnom dome súp. č. 91 s príslušenstvom na parc. č. 143 v k.ú. Borský Svätý Jur
Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. 140/1, 143 v k.ú. Borský Svätý Jur

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 Borský Svätý Jur sa ohodnocované pozemky nachádzajú v lokalite zastavaných plôch (obytné, občianska vybavenosť, rekreácia). Zdroj: https://drive.google.com/drive/u/0/folders/0B5_prbevA7GmTEFhYlFSUnpOTXc?tid=0B5_prbevA7GmNHZMVXlEcjV3ajQ&resourcekey=0-j4TU1X6HWhH0heHvU8thxA.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom na parc. č. 143 k.ú. Borský Svätý Jur

Spoluvlastnícky podiel: 7/12

POPIS STAVBY

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 91 je postavený na pozemku parc. č. 143 v k.ú. Borský Svätý Jur, okres Senica v zastavanom území obce, v lokalite tvorenej prevažne zástavbou rodinných domov. Dom pozostáva z jedného nadzemného podlažia, bez podpivničenia. Osadený je v rovinnom teréne. Dom je prepojený s rodinným domom súp. č. 90, ktorý nie je predmetom ohodnotenia. Všetky inžinierske siete v ohodnocovanom rodinnom dome sú dotiahnuté z rodinného domu súp. č. 90. V ohodnocovanom rodinnom dome sa nenachádza kuchyňa, tá je v RD súp. č. 90, ktorý nie je predmetom ohodnotenia.

Dispozícia:

1. NP: Vstupná miestnosť (sklad), chodba, 3 obytné miestnosti, kúpeľňa s WC.

Technické riešenie:

Dom je založený na betónových základových pásoch bez vodorovnej izolácie. Zvislé nosné konštrukcie sú murované, deliace konštrukcie sú taktiež murované. Strop je drevený trémový s rovným podhl'adom. Strecha domu je sedlová s krytinou z pozinkovaných plechových šablón (strešná krytina bola vymenená v roku 2019). Klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu. Úpravu vonkajších povrchov tvorí brizolitová omietka, ktorá je do značnej miery poškodená, úpravu vnútorných povrchov vápenocementová omietka hladká, v jednej z miestností značne poškodená vlhkosťou. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom (vymenené boli v roku 2019). Dvere sú na báze dreva v ocelových zárubniach. Podlahy tvorí prevažne veľkoplášná laminátová podlaha a keramická dlažba, vo vstupnej miestnosti je betónová mazašina. V kúpeľni je sprchový kút, keramické umývadlo a keramická WC misa. V kúpeľni a vo WC je keramický obklad stien. Dom je napojený na elektrinu a vodu zo susedného domu. Odkanalizovaný je žumpy susedného domu. Vykurovanie je na tuhé palivá, príprava TÚV elektrickým zásobníkovým ohrievačom. Vykurovanie teplovodné s distribúciou tepla prostredníctvom panelových radiátorov.

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	1950	$1,2*(4,864*3,031+2,139*2,326+2,364*2,283+0,96*0,248+1,241*2,894+2,87*3,239+2,312*0,195+1,189*2,305+2,981*2,368+1,091*2,489+2,984*2,517)$	70,46	$120/70,46=1,703$

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	Pošk. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.b betónové - objekt bez podzemného podlažia bez izolácie	865	0	865,0
4	Murivo			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	10	900,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	0	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	25	300,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	760,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	0	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	0	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	55	0	55,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	0	20,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	60	104
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	0	135,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	0	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	25	266,3
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	0	345,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	0	480,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	0	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	0	55,0

Spolu	6770		6325,3
-------	------	--	--------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	0	25,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	0	90,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	10,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	75,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	35,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	20,0
39	Záchod			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25	0	25,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	80,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	30,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.2 s poistkami (1 ks)	145	0	145,0
Spolu		600		600,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,584$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(6770 + 600 * 1,703)/30,1260$	$(6325,3 + 600 * 1,703)/30,1260$	258,64	243,88

TECHNICKÝ STAV

Rodinný dom podľa dostupných údajov daný do užívania v roku 1950. Dom je v technickom stave vyžadujúcom opravu, údržba domu bola zanedbaná, niektoré prvky krátkodobej životnosti sú poškodené - poškodenosť je uvedená vo výpočtovej tabuľke.. Životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia analytickou metódou. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrátane zemných prác	12,49	1950	150	73	6,08
2	Zvislé konštrukcie	15,32	1950	150	73	7,46
3	Stropy	10,97	1950	150	73	5,34
4	Zastrešenie bez krytiny	9,03	1950	100	73	6,59
5	Krytina strechy	8,23	2019	70	4	0,47
6	Klmpiarske konštrukcie	1,08	1950	75	73	1,05
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,33	1950	75	73	4,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	1,50	1950	75	73	1,46
9	Vnútorne keramické obklady	1,59	1950	75	73	1,55

10	Schody	0,00	1950	0	0	0,00
11	Dvere	1,95	1950	75	73	1,90
12	Vráta	0,00	1950	0	0	0,00
13	Okná	7,65	2019	60	4	0,51
14	Povrchy podláh	8,82	1950	75	73	8,58
15	Vykurovanie	8,23	1950	75	73	8,01
16	Elektroinštalácia	4,33	1950	75	73	4,21
17	Bleskozvod	0,00	1950	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,59	1950	75	73	1,55
19	Vnútorná kanalizácia	0,36	1950	75	73	0,35
20	Vnútorný plynovod	0,00	1950	75	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,94	1950	75	73	0,91
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1950	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,59	1950	75	73	1,55
24	Výťahy	0,00	1950	0	0	0,00
25	Ostatné	0,00	1950	0	0	0,00
Opotrebenie						61,78%
Technický stav						38,22%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	258,64 €/m ² *70,46 m ² *3,584*0,95	62 048,31
Východisková hodnota poškodeného podlažia	243,88 €/m ² *70,46 m ² *3,584*0,95	58 507,35
Technická hodnota	38,22% z 58 507,35	22 361,51

Poškodenosť stavby: (62 048,31€ - 58 507,35€) / 62 048,31€ * 100 % = 5,71%

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom sa nachádza v zastavanom území obce Borský Svätý Jur, v zástavbe porovnateľných rodinných domov so štandardným vybavením. Obec Borský Svätý Jur je súčasťou Horného Záhoria, zo severu je táto oblasť ohraničená Bielymi Karpatami, východnou hranicou je pohorie Malých Karpát. Na juhu oblasti leží Záhorská nížina a západnú hranicu tvorí rieka Morava. Obec je vzdialená cca 27 km od okresného mesta Senica, cca 60 km od hlavného mesta SR Bratislavy. V obci žije 1 602 obyvateľ'ov (31.12.2022), veľkosti obce zodpovedá občianska vybavenosť.

Orientácia domu je vhodná - JZ.. Dom je v zanedbanom technickom stave a vyžaduje opravu. Dom nie je zaťažený nadmernou hlučnosťou alebo prašnosťou. Pozemok, na ktorom sú stavby postavené je rovinný, prístupný z obecnej komunikácie, oplotený. Konfliktné skupiny obyvateľ'stva 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. 282 a 389 sú zapísané poznámky a evidovaná t'archa vid'. LV č. 282 a 389v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. 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 diferenciacie:

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 diferenciacie vo výške 0,2. Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,400	30	12,00
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,200	8	1,60
	nehuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	0,600	7	4,20
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	IV.	0,110	10	1,10
	nehodný - dom v radovej uličnej zástavbe, s dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	0,600	6	3,60
	malá hustota obyvateľstva				

9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	0,600	6	3,60
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	IV.	0,110	7	0,77
	elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,110	7	0,77
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,200	10	2,00
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,200	8	1,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,020	7	0,14
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,020	4	0,08
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,110	20	2,20
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	48,89

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 48,89 / 180$	0,272
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 22\,361,51 \text{ €} * 0,272$	6 082,33 €

3.2 POZEMKY

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Borský Svätý Jur, k.ú. Borský Svätý Jur. Situované sú v širšom centre obce. Pozemky sú rovinaté a je na nich možnosť napojenia na vodu, plyn a elektrinu z verejnej siete, dom je odkanalizovaný do žumpy. Pozemok parc. č. 143 je zastavaný rodinným domom súp. č. 91. Pozemok parc. č. 140/1 tvorí dvor.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
140/1	zastavaná plocha a nádvorie	569,00	7/36	110,64
143	zastavaná plocha a nádvorie	119,00	7/12	69,42
Spolu výmera				180,06

Obec:

Borský Svätý Jur

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,5971
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,5971$	84,82 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 140/1	$569,00 \text{ m}^2 * 84,82 \text{ €/m}^2 * 7/36$	9 384,39
parcels č. 143	$119,00 \text{ m}^2 * 84,82 \text{ €/m}^2 * 7/12$	5 887,92
Spolu		15 272,31

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenia všeobecnej hodnoty spoluvlastníckeho podielu na rodinnom dome súp. č. 91 s príslušenstvom na parc. č. 143 a pozemkov parc. č. 143, 140/1 v k.ú. Borský Svätý Jur, obec: Borský Svätý Jur, okres: Senica, Trnavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota bytu stanovená metódou poloh. diferenciácie: 3 548,03 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov stanovená metódou poloh. diferenciácie: 15 272,31 €

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 celej časti [€]	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom na parc. č. 143 k.ú. Borský Svätý Jur	6 082,33	7/12	3 548,03
Pozemky			
Pozemky - parc. č. 140/1 (110,64 m ²)	48 262,58	7/36	9 384,39
Pozemky - parc. č. 143 (69,42 m ²)	10 093,58	7/12	5 887,92
Spolu pozemky (180,06 m²)			15 272,31
Všeobecná hodnota celkom			18 820,34
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			18 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemnásťtisícosemsto Eur			

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 282 a 389 sú zapísané poznámky a evidovaná t'archa vid'. LV č. 282 a 389v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva, čo má vplyv na všeobecnú hodnotu ohodnocovanej nehnuteľností a jej predajnosť. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 25.09.2023

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 282 k.ú. Borský Svätý Jur zo dňa 20.9.2023
2. Výpis z listu vlastníctva č. 389 k.ú. Borský Svätý Jur zo dňa 20.9.2023
3. Katastrálna mapa zo dňa 20.9.2023
4. Potvrdenie o veku domu
5. Schématický pôdorys RD
6. Fotodokumentácia

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica Dátum vyhotovenia : 20.9.2023
Obec : 504220 Borský Svätý Jur Čas vyhotovenia : 17:36:12
Katastrálne územie : 803766 Borský Svätý Jur Údaje platné k : 19.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 282
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
140/1	569	Zastavaná plocha a nádvorie	19		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

2	Vallová Žofia r. Bolgáčová, , Dátum narodenia:		7/36
	Titul nadobudnutia		
	Kúpna zmluva V - 819/81 vz. 3/82 / LV. 389 k p.č. 143/ 3D/910/2015, Z - 915/2016, č.z.289/16		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Uznesením Okresného súdu Trnava, sp. zn. 36OdK/338/2022 zo dňa 21.12.2022 bol vyhlásený konkurz na majetok dlžníka: Žofia Vallová, dátum narodenia:, nehnuteľnosti: pozemok registra C KN parcelné číslo 140/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 569 m2 v spoluvlastníckom podiele 7/36, ustanovený správca: Mgr. Zuzana Belovičová, so sídlom kancelárie Kapitulská 454/12, 917 01 Trnava, IČO: 53856031, podľa P-16/2023, č.z. 100/23		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

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

Titul nadobudnutia – nepriradené

KUPA RI 928/84 - VZ. 19/85, KUPA RI 586/83 - VZ. 17/84,
PKN.VL.C. 3431 - VZ. 144/87.

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 205 Senica Dátum vyhotovenia : 20.9.2023
Obec : 504220 Borský Svätý Jur Čas vyhotovenia : 17:35:34
Katastrálne územie : 803766 Borský Svätý Jur Údaje platné k : 19.9.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 389
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
143	119	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 91 evidovanej na pozemku parcelné číslo 143							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
91	143	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Iné údaje - nepriradené

Spoločný dvor na LV:č.282, vz.21/72

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz EX 2249/2015 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti parc.č.143 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 119 m ² a rodinný dom sč.91 postavený na parc.č.143 na podiel povinnej Vallovej Žofie (.....), v prospech oprávneného: TELERVIS PLUS a.s., Staré Grunty 7, Bratislava, IČO: 31819702, súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát, podľa Z-2586/15, č.z.451/15

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 143

Trnavský > Senica > Borský Svätý Jur > k.ú. Borský Svätý Jur



Obec Borský Svätý Jur
908 79 Borský Sv. Jur č. 690

• •
Dražby realít s.r.o.
Tri vody I 28
900 45 Malínovo
• •

Váš list číslo/zo dňa
DD 6/2023

Naše číslo
OCU BSJ-1163/23

Vybavuje
Kollová

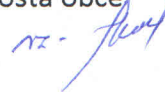
Borský Svätý Jur
19. 9. 2023

Vec
Potvrdenie

Obec Borský Svätý Jur potvrdzuje, že rodinný dom súpisné číslo 91 evidovaný na p.č. 143 v k.ú. Borský Svätý Jur bol daný do užívania asi v roku 1950.

OBEC
BORSKÝ SVÄTÝ JUR 690
908 79

Mgr. Juraj Smolár
starosta obce

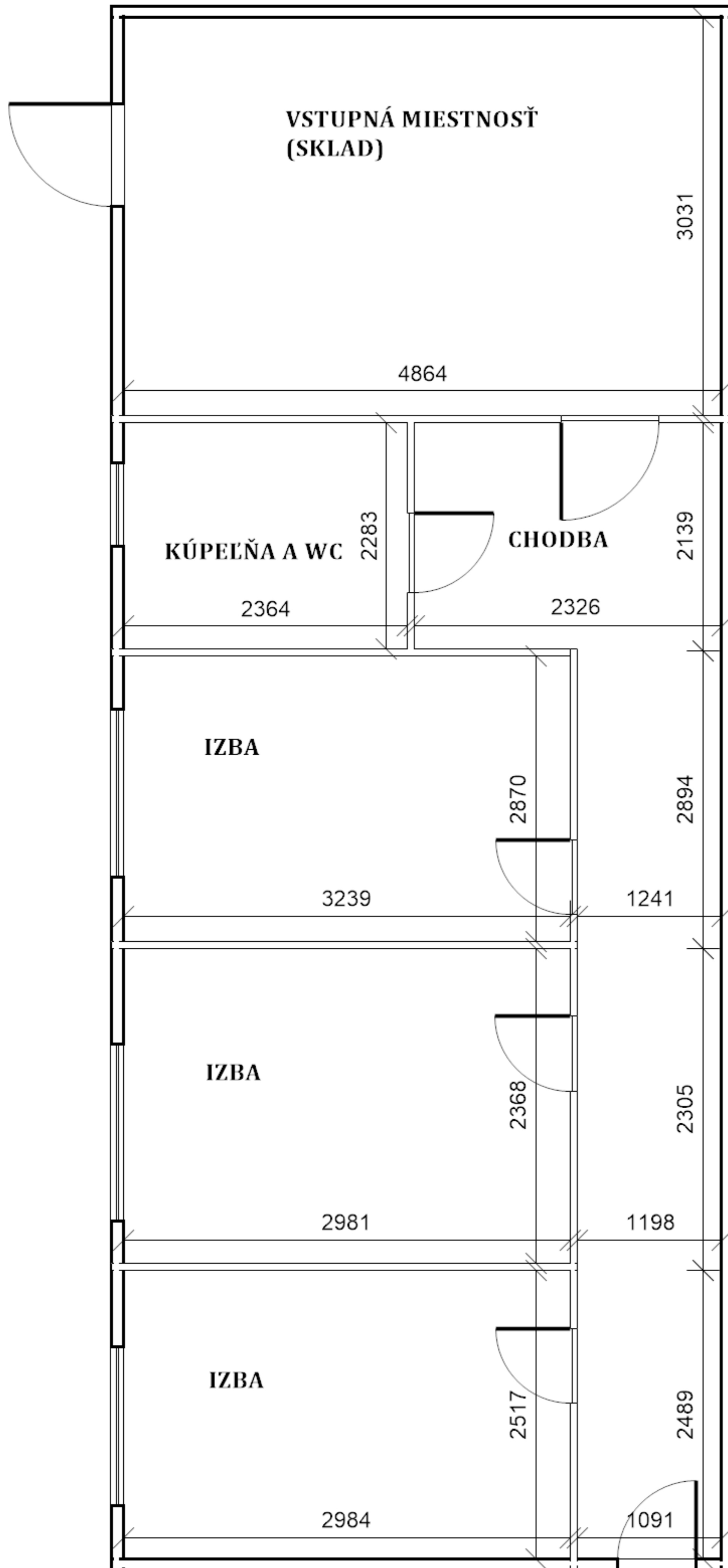


IČO: 00309401
DIČ: 2021049415

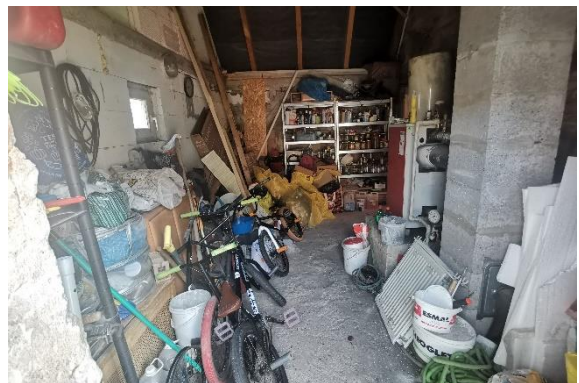
tel.: 034/7772121
fax: 034/7772121
E-mail: obecbsj@centrum.sk

Bankové spojenie: PRIMA banka
Číslo účtu: 3202000002/5600

Schématický pôdorys rodinného domu súp. č. 91, k.ú. Borský Svätý Jur



Prechod do RD súp. č. 90



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 131/2023.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec