

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

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

Objednávka zo dňa: 13.09.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 168/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s prístavbou súp.č. 453 s príslušenstvom, Školská ul. č. 18, postavenom na pozemku parc.č. 690/9, 690/206 v k.ú. Ivanka pri Dunaji a pozemkov parc.č. 690/9, 690/206, 690/204, evidovaných na LV č. 3202 v k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec.**

Počet strán (z toho príloh) : 41 (15)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s prístavbou súp.č. 453 s príslušenstvom, Školská ul. č. 18, postavenom na pozemku parc.č. 690/9, 690/206 v k.ú. Ivanka pri Dunaji a pozemkov parc.č. 690/9, 690/206, 690/204, evidovaných na LV č. 3202 v k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec.

- pozemky: parcela č. 690/9, 690/206, 690/204 v k.ú. Ivanka pri Dunaji
- stavby: rodinný dom s prístavbou súp. č. 453, postavený na parc. č. 690/9, 690/206 v k.ú. Ivanka pri Dunaji

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.09.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 02.10.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 23/2016, vypracovaný Ing. Martina Grexová, zo dňa 26.01.2016 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby rodinného domu, vydané obcou Ivanka pri Dunaji, zo dňa 28.12.2014 - kópia
- Pôdorys rodinného domu s prístavbou súp.č. 453 - Školská ul. 18, k.ú. Ivanka pri Dunaji – kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3202, k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 24.09.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 24.09.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Ivanka pri Dunaji - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s 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).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
TH – technická hodnota stavieb [€],
a – váha výnosovej hodnoty [–],
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávací metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
VŠH_{MJ} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
- $V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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

kde

- OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3202 vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.09.2024.
Okres - Senec, Obec - Ivanka pri Dunaji, Katastrálne územie - Ivanka pri Dunaji

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
690/9	95	Zastavané plochy a nádvoría	15		1	
690/204	347	Zastavané plochy a nádvoría	18		1	
690/206	99	Zastavané plochy a nádvoría	15		1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
453	690/9	10	rodinný dom	1
453	690/206	10	prístavba rodinného domu	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Tichý Ján a Mária Tichá .

Dátum narodenia:

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel

1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-6839/08 zo dňa 16.12.2008

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava (IČO:31320155) na zabezpečenie úveru č.001/109137/08-002/000 na p.č.690/9,690/206,690/204 a rod.dom s.č.453 na p.č.690/9 a príst.rod domu s.č.453 na p.č.690/206 podľa zmluvy V-3736/08 zo dňa 19.6.2008. -340/08

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Poznomená sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 26.10.2015 spol.DRAŽOBNEJ SPOLOČNOSTI ,a.s.,Bratislava(IČO:35849703)-k V3736/08-P-714/15-1133/15

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.09.2024 za účasti zástupcu spoločnosti U9, a.s. Zameranie bolo vykonané dňa 24.09.2024 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 24.09.2024.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nehnuteľnosti bolo predložené potvrdenie o veku stavby a pôdorys rodinného domu z prílohy ZP č.23/2016. Použila som aj údaje, ktoré som v čase šetrenia nemala k dispozícii.

V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom, nanovo zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je v zlom, neudržiavanom stave, poškodenie strechy, vlhnutie stien, kuchynská linka bez spotrebičov.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z potvrdením – na základe čoho vyplýva, že vek domu je 2024-1930= 94 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 120 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Tichý Ján a Mária Tichá, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-6839/08 zo dňa 16.12.2008
Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 3202, rodinný dom s prístavbou s.č. 453, postavený na pozemku parc.č. 690/9, 690/206 a pozemky parc.č. 690/9, 690/204, 690/206 evidované ako zastavané plochy a nádvorja o výmere spolu 541m².
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

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

Rodinný dom - s prístavbou súč. 453 postavený na parc.č. 690/9, 690/206 v k.ú. Ivanka pri Dunaji
Vonkajšie úpravy- kanalizačná, elektrická prípojka, žumpa, ploty, studňa, prístrešok, domáca vodáreň, terasa
Pozemky - pozemok parc.č. 690/9, 690/206, 690/204 v k.ú. Ivanka pri Dunaji

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

- žiadne

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Územný plán k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okr. Senec

- funkčné využitie - bývanie v rodinných domoch s 1 b.j.
- označenie - A5

- koeficient zastavanosti: 0,35%

- podlažnosť: max 2.NP (vrátanie podkrovia)

- Územný plán z roku - 2021

https://www.ivankapridunaji.sk/download_file_f.php?id=1572152

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s prístavbou - súč. 453, Školská ul.č.18, Ivanka pri Dunaji, okr. Senec

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súč. 453 je samostatne stojací objekt postavený na Školskej ulici, pozemku parc.č. 690/9, 690/206 v zástavbe rodinných domov v obci Ivanka pri Dunaji, okr. Senec. Pôvodná časť rodinného domu bola daná do užívania v roku 1930 v roku 1993 bola prevedená prístavby a v roku 2009 bola prevedená rekonštrukcia.

Z verejných inžinierskych sietí je objekt napojený na elektrickú a vodovodnú prípojku, kanalizácia do žumpy. Ide o objekt s 1.NP s čiastočným podpivničením, zastrešený stanovou strechou a z časti plochou strechou, osadený v rovinnom teréne. Prístup do objektu je so S-V strany, vstup do suterénu je samostatný z dvora. Životnosť stavby stanovujem na 100 rokov. K dátumu ohodnocovania sa nehnuteľnosť nevyžívala, nakoľko ide objekt, ktorý si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu - zatekanie strechy, vlhnutie a praskanie stien, kuchynská linka bez spotrebičov.

Dispozičné riešenie:

1.PP – skladový priestor s technickou miestnosťou

1.NP - predsieň, hala, chodba, obývací miestnosť, 2x izba, pracovňa, komora, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC.

Viac ako polovica podlahovej plochy stavby je dispozične určená na bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Konštrukčné riešenie:

Ohodnocovaný rodinný dom je založený na betónových základových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Hladina podzemnej vody je pod úrovňou základovej škáry z konštrukčného hľadiska ide o objekt, kde podzemné podlažie má obvodové steny z monolitického betónu, nadzemné podlažia murované z tehál, deliace priečky rovnako murované z tehál, strop na suteréne železobetónová doska v nadzemnom podlaží strop drevený trámový s rovným sadrokartónovým podhlľadom. Zastrešenie stanovou strechou z krytinou z pôvodnej jednodrážkovej škridle, plochá strecha zastrešená plechovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava vnútorných stien a stropov vápenno cementové omietky s náterom v hygienických zariadeniach keramický obklad stien. Povrchová úprava obvodového plášťa omietka vápená hladká. Povrchová úprava podláh v suteréne cementový poter, v nadzemnom podlaží podlahy v obývacích miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Okná plastové s vnútornými žalúziami, dvere plné presklené osadené v zárubniach, vstupné dvere plastové opatrené bezpečnostným zámkom. V hale osadená vstavaná skriňa.

Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom vykurovania je kondenzačný kotol zn. Immergas so zásobníkovým ohrievačom osadený v suteréne, osadené panelové plechové radiátory. V suteréne je osadené aj elektrické čerpadlo na studňu s úpravovňou vody. Elektroinštalácia je svetelná, motorická s poistkovými automatmi.

Rodinný dom je v zlom, neutržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

Vybavenie kúpeľne - nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, sprchový kút, 2x umývadlo, pákové batérie, rebrikový radiátor, keramický obklad stien do výšky stropu, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kuchyne – nachádza sa tu rohová kuchynská linka dĺžke 5,50bm so zabudovaným nerezovým drezom s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

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. PP	1930	0	0	
1. PP	1993	10,40*5,20+3,75*5,80+4,50*5,30	99,68	
Spolu 1. PP			99,68	120/99,68=1,204
1. NP	1930	10,40*9,20	95,68	
1. NP	1993	10,40*5,20+3,75*5,80	75,83	
Spolu 1. NP			171,51	120/171,51=0,700

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP
1	Osadenie do terénu		
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-
2	Základy		
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520
3	Podmurovka		
	3.5.b podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	-	270
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	-	1000
	4.3 z monolitického betónu	1250	-
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20
14	Fasádne omietky		
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	-	180
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	-	190
18	Okná		
	18.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	-	380
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	-	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	-	150
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	-	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	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	55
	Spolu	4440	6940

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		
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	-	155
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	-	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.5 bm)	-	303
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	-	30
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	-	80
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	-	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15
44	Vstavané skrine		
	44.1 (1 ks)	35	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240
	Spolu	35	1368

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4440 + 35 * 1,204)/30,1260$	148,78
1. NP	$(6940 + 1368 * 0,700)/30,1260$	262,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	10,39	1930	100	94	9,77
2	Zvislé konštrukcie	20,62	1930	100	94	19,38
3	Stropy	12,51	1930	100	94	11,76
4	Zastrešenie bez krytiny	5,73	1930	100	94	5,39
5	Krytina strechy	6,14	1993	80	31	2,38
6	Klmpiarske konštrukcie	0,78	1993	80	31	0,30
7	Úpravy vnút. povrchov	5,80	2009	80	15	1,09
8	Úpravy vonk. povrchov	1,65	2009	60	15	0,41
9	Vnútorne ker. obklady	1,47	2009	50	15	0,44
10	Schody	0,00	1930	0	0	0,00
11	Dvere	1,74	2009	80	15	0,33
12	Vráta	0,00	1930	0	0	0,00
13	Okná	4,28	2009	80	15	0,80
14	Povrchy podláh	4,90	2009	80	15	0,92
15	Vykurovanie	5,82	2009	50	15	1,75
16	Elektroinštalácia	6,26	2009	50	15	1,88
17	Bleskozvod	0,00	1930	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,76	2009	50	15	0,53
19	Vnútorná kanalizácia	0,18	2009	60	15	0,05
20	Vnútorný plynovod	0,00	2009	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,60	2009	40	15	0,23
22	Vybavenie kuchýň	3,04	2009	30	15	1,52
23	Hygienické zariadenia a WC	2,66	2009	60	15	0,67
24	Výťahy	0,00	1930	0	0	0,00
25	Ostatné	3,67	2009	50	15	1,10
	Opotrebenie					60,70%
	Technický stav					39,30%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1930		
Východisková hodnota	$148,78 \text{ €/m}^2 \cdot 99,68 \text{ m}^2 \cdot 3,800 \cdot 1,02$	57 482,59
Technická hodnota	39,30% z 57 482,59	22 590,66
1. NP z roku 1930		
Východisková hodnota	$262,15 \text{ €/m}^2 \cdot 171,51 \text{ m}^2 \cdot 3,800 \cdot 1,02$	174 270,18
Technická hodnota	39,30% z 174 270,18	68 488,18

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	57 482,59	22 590,66
1. nadzemné podlažie	174 270,18	68 488,18
Spolu	231 752,77	91 078,84

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot od ulice

Uličný plot postavený na betónových základoch s betónovou podmúrovkou s výplňou z ocelových tyčí v ráme, kde sú osadené vráta a vrátka.

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	9,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	9,00m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	10,80m ²	435	14,44 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: 9,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $9,00 \times 1,20 = 10,80 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot od ulice	2004	20	30	50	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,00\text{m} \times 53,98 \text{ €/m} + 10,80\text{m}^2 \times 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ €/ks}) \times 3,800 \times 1,02$	3 953,57
Technická hodnota	60,00 % z 3 953,57 €	2 372,14

2.2.2 Studňa - narážaná

Studňa narážaná, nachádzajúca sa vedľa rodinným domom na pozemku parc.č. 690/204.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
 KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: narážaná
 Hĺbka: 7 m
 Priemer: 50 mm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$
 Rozpočtový ukazovateľ: 59,58 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa - narážaná	1993	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(59,58 \text{ €/m} * 7\text{m}) * 3,800 * 1,02$	1 616,52
Technická hodnota	48,33 % z 1 616,52 €	781,26

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je vedená vo dvore rodinného domu do žumpy.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 5,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1993	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 17,59 €/bm * 3,800 * 1,02	340,89
Technická hodnota	38,00 % z 340,89 €	129,54

2.2.4 Žumpa

Žumpa s oceľovým poklopom, sa nachádza vo dvore rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.5. 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: $8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Žumpa	1993	31	29	60	51,67	48,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 107,88 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,800 * 1,02$	3 345,14
Technická hodnota	48,33 % z 3 345,14 €	1 616,71

2.2.5 Terasa

Terasa v zadnej časti rodinného domu.

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: $4,50 \cdot 5,30 = 23,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa	1993	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$23,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,800 \cdot 1,02$	797,78
Technická hodnota	38,00 % z 797,78 €	303,16

2.2.6 Domáca vodáreň

Darling v suteréne rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 31. Malé čistiare odpadových vôd vrátane technológie
 Bod: 31.1. Výkonu do 5. ekv. (napr. typ SJ 1)

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $43640/30,1260 = 1448,58 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domáca vodáreň	1993	31	9	40	77,50	22,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} \cdot 1448,58 \text{ €/Ks} \cdot 3,800 \cdot 1,02$	5 614,70
Technická hodnota	22,50 % z 5 614,70 €	1 263,31

2.2.7 Vonkajšie schodisko

Schodisko vedúce z dvora do pivnice.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $215/30,1260 = 7,14$ €/bm stupňa
 Počet merných jednotiek: $14*1,20 = 16,8$ bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,800$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodisko	1993	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16,8 \text{ bm stupňa} * 7,14 \text{ €/bm stupňa} * 3,800 * 1,02$	464,93
Technická hodnota	$38,00 \% \text{ z } 464,93 \text{ €}$	176,67

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s prístavbou - súp.č. 453, Školská ul.č.18, Ivanka pri Dunaji, okr. Senec	231 752,77	91 078,84
Plot od ulice	3 953,57	2 372,14
Studňa - narážaná	1 616,52	781,26
Vonkajšie úpravy		
Kanalizačná prípojka	340,89	129,54
Žumpa	3 345,14	1 616,71
Terasa	797,78	303,16
Domáca vodáreň	5 614,70	1 263,31
Vonkajšie schodisko	464,93	176,67
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 563,44	3 489,39
Celkom:	247 886,30	97 721,63

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

Obec Ivanka pri Dunaji je obec na Slovensku v okrese Senec, ležiaca v Bratislavskom kraji v tesnej blízkosti Bratislavy s viac ako 6000 obyvateľmi. Obec leží v rovinatej oblasti podunajskej nížiny, medzi Bratislavou a Sencom. Ponúka dobrú občiansku vybavenosť na úrovni malej obce, predajňa

potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, ihrisko, knižnica, pošta, penzión, komerčná poisťovňa, banka, bankomaty, materská škola a základné školy, všeobecný lekár, lekáreň. V obci pôsobí niekoľko väčších i menších firiem, ktoré významnou mierou prispievajú k zamestnanosti obyvateľstva. Okrem individuálnej osobnej dopravy zabezpečujú dopravné spojenie do a z obce dva typy hromadnej osobnej dopravy - železničná a autobusová. Železničná zastávka sa nachádza na Nádražnej ulici. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom s prístavbou súp.č. 453, Školská ul. č. 18, Ivanka pri Dunaji, okr. Senec.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť bola v čase šetrenia nevyužívaná. Nehuteľnosť bude po rozsiahlej rekonštrukcii schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Ohodnocovaný rodinný dom je v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha:- Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

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“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Nehuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce v zástavbe rodinných domov v neudržiavanom, zanedbanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, s občianskou vybavenosťou a službami na úrovni malej obce. Príslušenstvo domu tvoria ploty, prípojky, studňa, schodisko. Orientácia hlavných obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, čiastočná zástavba, dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, bežný hluk od dopravy, nehnuteľnosť bez výnosov. Pracovné možnosti obyvateľstva sú priamo v obci a v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 5%. Stavba je napojená na všetky inžinierske siete, okrem plynovej prípojky, kanalizácia do žumpy. Občianska vybavenosť je na dobrej úrovni, kde sa nachádza škola, škôlka, obecny úrad, kultúrny dom, kostol, základné obchody a služby, firmy ponúkajúce pracovnú príležitosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K_{PDI}	Váha V_i	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,700	30	21,00

3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,193	8	1,54
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,050	7	7,35
5	Príslušenstvo nehnuteľností				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,700	6	4,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,350	7	2,45
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,350	7	2,45
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,350	10	3,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,035	8	0,28
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,193	7	1,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,035	4	0,14
19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,193	20	3,86
	Spolu			180	84,88

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 84,88 / 180$	0,472
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 97\,721,63 \text{ €} * 0,472$	46 124,61 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Ivanka pri Dunaji, okr. Senec

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 690/9, 690/204, 690/206 sú evidované na LV č. 3202 ako zastavané plochy a nádvoria o výmere spolu 541m² s prístupom po spevnenej komunikácii Školská ulici v k.ú. Ivanka pri Dunaji, okr. Senec. Prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam je po pozemku parc.č. 690/22, evidovaný na LV č. 2383, vo vlastníctve Spoločnosť Ježišova. Na pozemku parc. č. 690/9 a 690/206 je postavený ohodnocovaný rodinný dom s prístavbou súp.č. 453. Pozemok parc.č. 690/204 tvoria záhradu a dvor. Pozemky sú osadené v rovinnom teréne, oplotené, v neudržiavanom stave, okolitú zástavbu tvoria objekty rodinných domov, napojené na všetky inžinierske siete, okrem plynovej prípojky, kanalizácia do žumpy. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem, použila som povyšujúci faktor z dôvodu zvýšeného záujmu po kúpu podobných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
690/9	zastavané plochy a nádvoria	95	95,00	1/1	95,00
690/204	zastavané plochy a nádvoria	347	347,00	1/1	347,00
690/206	zastavané plochy a nádvoria	99	99,00	1/1	99,00
Spolu výmera					541,00

Obec:

Ivanka pri Dunaji

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	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	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
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 povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$K_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	141,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 541,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2$	76 481,17 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 690/9	13 430,15
parcely č. 690/204	49 055,39
parcely č. 690/206	13 995,63
Spolu	76 481,17

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

3.2.2.1 POZEMKY POROVNÁVACOU METÓDOU

3.2.2.1.1 Pozemky - k.ú. Ivanka pri Dunaji, okr. Senec

POPIS

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetových serveroch www.topreality.sk. Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné pozemky boli umiestnené v porovnateľnej lokalite s približne rovnakou výmerou, vhodné pre výstavbu rodinného domu a s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použil nasledovné faktory-

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby kúpnej ceny a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- tvar, výmera (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
- dostupnosť IS

Z ponukových cien uvádzaných v inzerátoch som pri ekonomických faktoroch použila koeficient 0,90 z dôvodu možnej zľavy pri dohadovaní kúpnej ceny, províziu pre realitnú kanceláriu a náklady spojené s prevodom nehnuteľností.

V polohových faktoroch je použitý koeficient 1,00 z dôvodu, že všetky pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti centra obce Ivanka pri Dunaji, tak ako ohodnocovaný pozemok.

Tvar a výmera pozemku, som pri pozemkoch č. 2 a č.3, použila koeficient 1,00, nakoľko sú porovnateľné s ohodnocovaným pozemkom, pri pozemku č.1 som použila koeficient 0,95, nakoľko je výmerou väčší.

Pri špecifikácii inžinierskych sietí som použila pri pozemkoch koeficient 0,90, nakoľko porovnateľné objekty majú lepšiu dostupnosť verejných IS ako ohodnocované pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
690/9	zastavané plochy a nádvoria	95	95,00	1/1	95,00
690/204	zastavané plochy a nádvoria	347	347,00	1/1	347,00
690/206	zastavané plochy a nádvoria	99	99,00	1/1	99,00
Spolu výmera					541,00

Počet MJ pozemku:

541,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov**Pozemok č. 1**

Predám pozemok v obci Ivanka pri Dunaji, katastrálne územie Farná, prístupný z ulice Poľná. Pozemok s parcelným číslom 634 má rozlohu 723m², približných rozmerov 8x90m. Na pozemku je možné umiestniť 4 izbový rodinný dom podľa stavebného povolenia (úžitková plocha 80m², zastavaná plocha 101m²).

Inžinierske siete - vodovodná prípojka, studňa, prípojka kanalizácie a elektromer sú už zrealizované.

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk
Identifikácia dokladu: id8402708
Dátum k dokladu: 3. 9. 2024
Počet MJ pozemkov: 723,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 200 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 276,63 €/m²

Pozemok č. 2

Súkromie a tichá lokalita (z ulice nie je vidieť na pozemok a okolie), stavebná parcela s celkovou rozlohou 618m², pripravené všetky inžinierske siete, možnosť výstavby rodinného domu, parcela situovaná priamo v centre obce

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk
Identifikácia dokladu: id8696848
Dátum k dokladu: 1. 10. 2024
Počet MJ pozemkov: 618,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 160 680,00 €
Cena pozemku na MJ: 260,00 €/m²

Pozemok č. 3

Súkromie a tichá lokalita (z ulice nie je vidieť na pozemok a okolie), stavebná parcela s celkovou rozlohou 618m², pripravené všetky inžinierske siete, možnosť výstavby rodinného domu, parcela situovaná priamo v centre obce

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk
Identifikácia dokladu: id8696859
Dátum k dokladu: 1. 10. 2024
Počet MJ pozemkov: 668,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 173 680,00 €
Cena pozemku na MJ: 260,00 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Pozemok č. 1	Pozemok č. 2	Pozemok č. 3
Cena porovnateľného majetku [€]	200 000,00 (ponuková cena)	160 680,00 (ponuková cena)	173 680,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	276,63	260,00	260,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
Polohové faktory	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Tvar, výmera	0,9500 horšie	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Dostupnosť IS	0,9000 horšie	0,9000 horšie	0,9000 horšie
Spolu:	0,7695	0,8100	0,8100
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	212,87	210,60	210,60
Priemerná porovnateľná hodnota			211,35 €/m²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

Pozemok č. 1: $276,63 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 0,9500 \cdot 0,9000) = 212,86 \text{ €/m}^2$
 Pozemok č. 2: $260,00 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,9000) = 210,60 \text{ €/m}^2$
 Pozemok č. 3: $260,00 \cdot (0,9000 \cdot 1,0000 \cdot 1,0000 \cdot 0,9000) = 210,60 \text{ €/m}^2$

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

$(212,86 + 210,60 + 210,60) / 3 = 211,35 \text{ €/m}^2$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		211,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{\text{poz}} = 541 \text{ m}^2 \cdot 211,35 \text{ €/m}^2$	114 340,35 €

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	76 481,17
Porovnávacia metóda	114 340,35

Všeobecná hodnota pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie a porovnávacou metódou. Porovnávacia metóda nie je vhodná, nakoľko v inzerátoch realitných kancelárií sa nenachádzajú dostatočne podrobné informácie o ponúkaných nehnuteľnostiach (orientácia k svetovým stranám, možnosti napojenia na siete, stav príjazdovej komunikácie, tvar pozemku a jeho orientácia a podobne).

VŠH pozemkov = 114 340,35 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s prístavbou súp.č. 453 s príslušenstvom, Školská ul. č. 18, postavenom na pozemku parc.č. 690/9, 690/206 v k.ú. Ivanka pri Dunaji a pozemkov parc.č. 690/9, 690/206, 690/204, evidovaných na LV č. 3202 v k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec.

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:**Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 46 124,61 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota porovnávacou metódou: 114 340,35 €
 Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 76 481,17 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávací metóda

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s prístavbou - súp.č. 453, Školská ul.č.18, Ivanka pri Dunaji, okr. Senec	42 989,21
Plot od ulice	1 119,65
Studňa - narážaná	368,75
Vonkajšie úpravy	
Kanalizačná prípojka	61,14
Žumpa	763,09
Terasa	143,09
Domáca vodáreň	596,28
Vonkajšie schodisko	83,39
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 646,99
Spolu stavby	46 124,61
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Ivanka pri Dunaji, okr. Senec - parc. č. 690/9 (95 m ²)	20 078,25
Pozemky - k.ú. Ivanka pri Dunaji, okr. Senec - parc. č. 690/204 (347 m ²)	73 338,45
Pozemky - k.ú. Ivanka pri Dunaji, okr. Senec - parc. č. 690/206 (99 m ²)	20 923,65
Spolu pozemky (541,00 m²)	114 340,35
Spolu VŠH	160 464,96
Zaokrúhlená VŠH spolu	160 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 160 000,00 €
 Slovom: Jedenstošestdesiat tisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Ohodnocovaný rodinný dom je v zlom, neudržiavanom stave, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.
 Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s.

V Bratislave dňa 2.10.2024



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3202, k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 24.09.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Ivanka pri Dunaji, obec Ivanka pri Dunaji, okres Senec, zo dňa 24.09.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Potvrdenie o veku stavby rodinného domu, vydané obcou Ivanka pri Dunaji, zo dňa 28.12.2014 - kópia
- Pôdorys rodinného domu s prístavbou súp.č. 453 - Školská ul. 18, k.ú. Ivanka pri Dunaji – kópia
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu s pozemkami.
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Ivanka pri Dunaji - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 13.09.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od správcu konkurznej podstaty.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3202	Senec	Ivanka pri Dunaji	Ivanka pri Dunaji

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera
690/9	Zastavaná plocha a nádvorie	95
690/204	Zastavaná plocha a nádvorie	347
690/206	Zastavaná plocha a nádvorie	99

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby
453	690/9	Rodinný dom / rodinný dom
453	690/206	Rodinný dom / prístavba rod. domu

Vlastníkmi predmetu dražby sú:

Titul, meno a priezvisko:	Ján Tichý
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

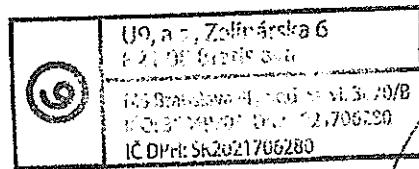
Titul, meno a priezvisko:	Mária Tichá
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 24.09.2024 o 13:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľností vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku. V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.
Mgr. Mária Chlíplová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 108 Senec
 : 507938 Ivanka pri Dunaji
 katastrálne územie : 821446 Ivanka pri Dunaji

Dátum vyhotovenia : 24.9.2024
 Čas vyhotovenia : 16:39:45
 Údaje platné k : 20.9.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3202

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
690/9	95	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
690/204	347	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
690/206	99	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využitia 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: 2

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
453	690/9	10	rodinný dom		1
Údaje: Bez zápisu					
453	690/206	10	prístavba rod.domu		1
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

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	Tichý Ján a Mária Tichá Dátum narodenia: , BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-6839/08 zo dňa 16.12.2008		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Poznamenáva sa oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby zo dňa 26.10.2015 spol.DRAŽOBNEJ SPOLOČNOSTI ,a.s.,Bratislava(IČO:35849703)-k V-3736/08-P-714/15-1133/15		-

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

SŤ C: ŤARCHY

nehnutel'nosti vlastníkovi	Obsah
1	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky,a.s., Bratislava (IČO:31320155) na zabezpečenie úveru č.001/109137/08-002/000 na p.č.690/9,690/206,690/204 a rod.dom s.č.453 na p.č.690/9 a príst.rod.domu s.č.453 na p.č.690/206 podľa zmluvy V-3736/08 zo dňa 19.6.2008. -340/08

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Senec	Obec Ivanka pri Dunaji	Katastrálne územie Ivanka pri Dunaji
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 690/9 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	24.9.2024 16:40:36	Bez autorizácie	
Údaje platné k	20.9.2024 18:00:00		



Obec Ivanka pri Dunaji

Štefánikova 12, 900 28 Ivanka pri Dunaji

Tel. & : 02 / 459443 21

DOŠLO OĽA

14 -01- 2015

DRAŽOBNÁ SPOLOČNOSŤ, s.s.
Gunduličova ul. č. 3
811 05 Bratislava

Naša zn.: 946-6843/2015

Vyhavuje : Ing. Nádaždyová

Dňa: 28. 12. 2015

Vec : Potvrdenie veku stavby rodinného domu

Obec Ivanka pri Dunaji týmto potvrdzuje, že pôvodný objekt rodinného domu na ulici Školská so súpisným číslom 453, orientačné číslo 18, nachádzajúci sa na pozemku parcelné číslo 690/9, k.ú. Ivanka pri Dunaji v obci Ivanka pri Dunaji (zapísaný na LV č. 3202) bol daný do užívania v r.1930, prístavba k rodinnému domu nachádzajúca sa na parc. č. 690/206, k.ú. Ivanka pri Dunaji bola pristavená na základe stavebného povolenia z r.1993.

Potvrdenie sa vydáva ako podklad pre súdneho znalca na vypracovania znaleckého posudku.

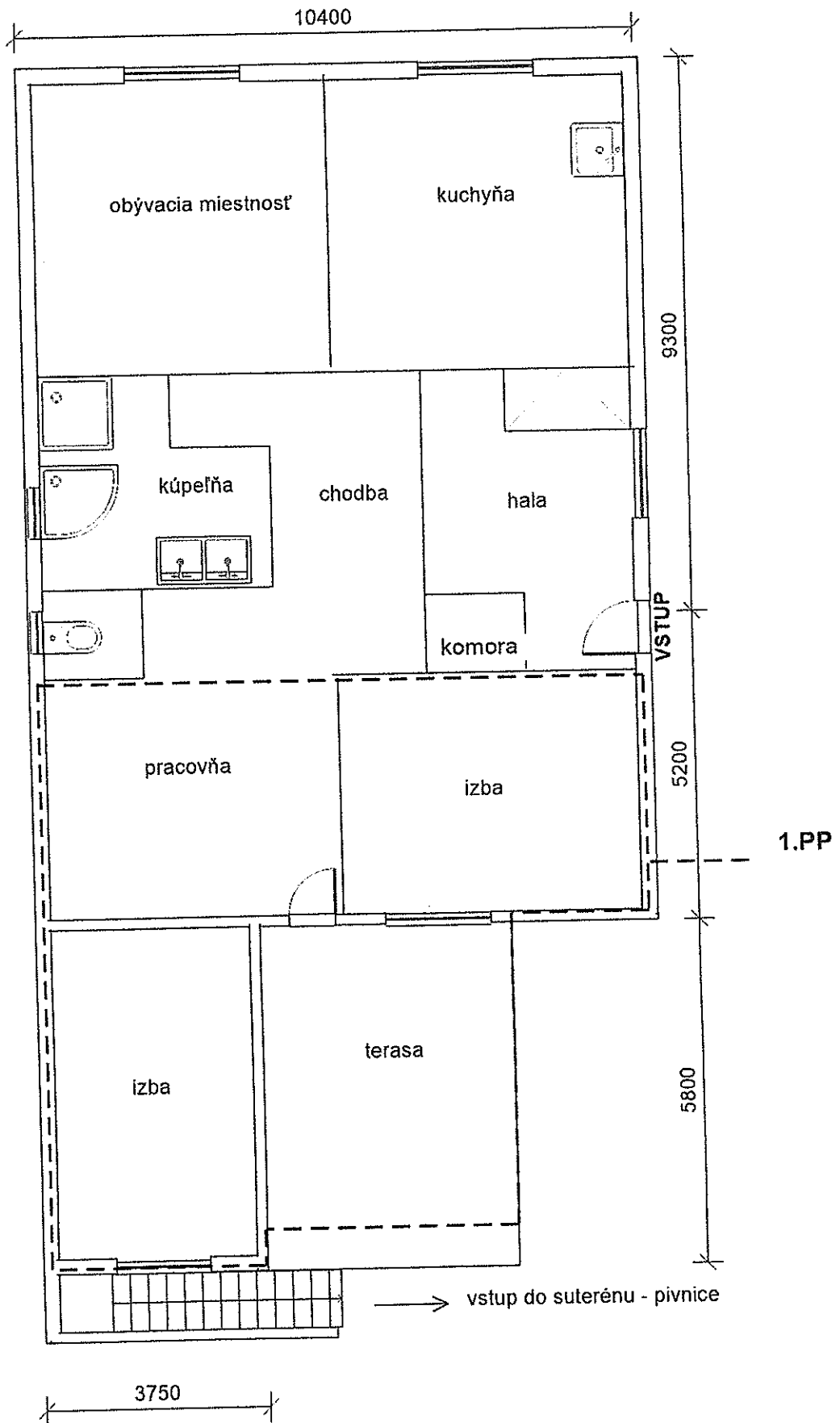
Žiadateľ uhradí správny poplatok vo výške 1,50 € (slovom 1 euro päťdesiat centov) podľa § 19ga zákona č.286/2012 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa Zákon o správnych poplatkoch č.145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov v pokladni obecného úradu.

S pozdravom

OBEC IVANKA PRI DUNAJI
Štefánikova 12
900 28 IVANKA PRI DUNAJI

Ing. Ivan Schreiner
starosta obce

Pôdorys
Rodinný dom s.č. 453, Školská ul.č.18, Ivanka pri Dunaji, okr. Senec



1.

Stavebný pozemok na výstavbu rodinného domu 723m² so stavebným povolením



- CENA 200 000 €
- 276,62 €/m²
- LOKALITA Ivanka pri Dunaji, časť Farná
- ULICA Poľná 634
- AKTUALIZÁCIA 3.9.2024 15:35:06
- ZASTAVANÁ PLOCHA 101 m²
- ÚŽITKOVÁ PLOCHA 79 m²
- POZEMOK 723 m²
- KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám
- www.topreality.sk/id8402708

Predám pozemok v obci Ivanka pri Dunaji, katastrálne územie Farná, prístupný z ulice Poľná. Pozemok s parcelným číslom 634 má rozlohu 723m², približných rozmerov 8x90m. Na pozemku je možné umiestniť 4 izbový rodinný dom podľa stavebného povolenia (úžitková plocha 80m², zastavaná plocha 101m²). Inžinierske siete - vodovodná prípojka, studňa, prípojka kanalizácie a elektromer sú už zrealizované. Urbanistické ukazovatele využitia pozemku, ktorý je súčasťou územia B7

- index zastavanej plochy, max 0,3
- minimálny index zelene, min 0,6
- minimálna výmera pozemku 700m²

2.

pozemok pre rodinné domy



- CENA 260,00 EUR/m²
- LOKALITA Most pri Bratislave, časť Studené
- ULICA Bratislavská
- AKTUALIZÁCIA 3.6.2024 22:16:59
- STAV NEHNUTEĽNOSTI: Novostavba

- POZEMOK 618 m²
 - KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám
 - www.topreality.sk/id8696848
 - Súkromie a tichá lokalita (z ulice nie je vidieť na pozemok a okolie)
 - Stavebná parcela s celkovou rozlohou 618 m²
 - Pripravené všetky inžinierske siete
 - Možnosť výstavby rodinného domu
 - Parcela situovaná priamo v centre obce
- Cena: 260 eur / 1 m²
Celková Výmera: 618 m²

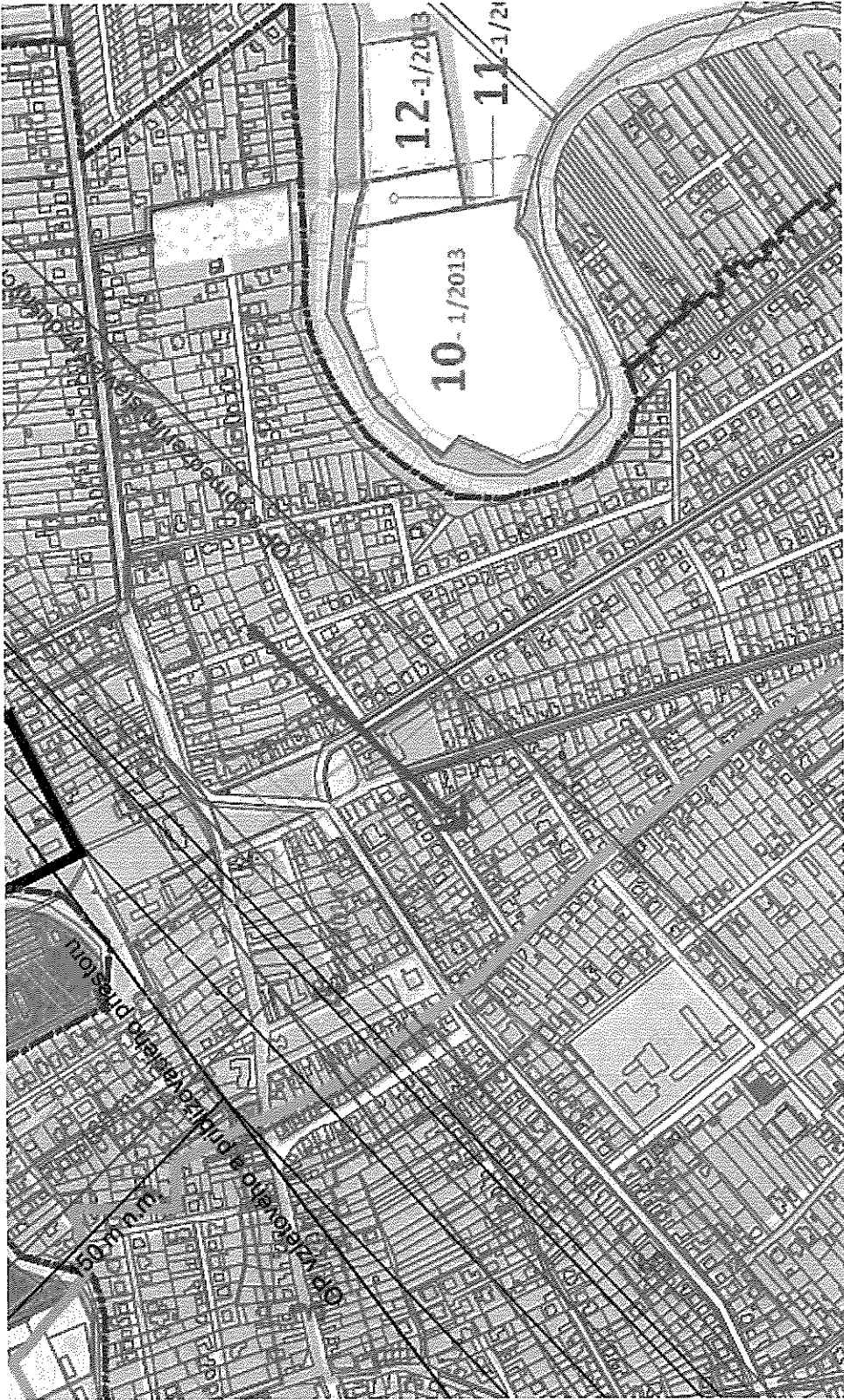
3.

pozemok pre rodinné domy



- CENA 260,00 EUR/m²
 - LOKALITA Most pri Bratislave, časť Studené
 - ULICA Bratislavská
 - AKTUALIZÁCIA 1.10.2024 14:29:48
 - STAV NEHNUTEĽNOSTI: Novostavba
 - POZEMOK 668 m²
 - KATEGÓRIA Pozemok pre rodinné domy / predám
 - www.topreality.sk/id8696859
 - Súkromie a tichá lokalita (z ulice nie je vidieť na pozemok a okolie)
 - Stavebná parcela s celkovou rozlohou 668 m²
 - Pripravené všetky inžinierske siete
 - Možnosť výstavby rodinného domu
 - Parcela situovaná priamo v centre obce
- Cena: 260 eur / 1 m²
Celková Výmera: 668 m²

Označenie zóny:	A5
Charakteristika súčasnej štruktúry územia:	Existujúca zástavba rodinných domov: – zmiešaná urbanistická štruktúra reprezentujúca rôzne časové obdobia výstavby.
Regulácia funkčného využitia územia:	
Základná funkcia (prevládajúca)	Bývanie v rodinných domoch <u>s jednou bytovou jednotkou</u> .
Doplnková funkcia (prípustná)	<p>Občianska vybavenosť ako súčasť obytných objektov, bez zvýšených nárokov na technickú obsluhu územia (t. j. dopravnú obsluhu, parkovanie, energie a odpady):</p> <ul style="list-style-type: none"> – obchod – predajne s potravinárskym a nepotravinárskym tovarom – služby obslužného charakteru neohrozujúce hygienu obytného prostredia (kaderníctvo, – kozmetika, manikúra-pedikúra, krajčírsky salón ...) – služby administratívneho charakteru (právne, poradenské služby, ateliéry, obchodné kancelárie, ...) – zdravotníctvo – súkromné lekárske ambulancie – priestory pre remeselnú výrobu, ktorá neohrozuje kvalitu obytného prostredia – záhradkárске aktivity (úžitkové a okrasné záhrady) – chov domácich zvierat pre vlastnú potrebu <p>Doplnková rekreačno-zotavovacia vybavenosť (detské ihriská a hracie plochy, malé športoviská).</p> <p>Verejná zeleň.</p> <p>Obslužné a príjazdové komunikácie.</p> <p>Odstavné a parkovacie plochy.</p> <p>Cyklistické a pešie chodníky.</p> <p>Nižšie rády rozvodov inžinierskych sietí, lokálne energetické zariadenia, vodohospodárske čerpace a prečerpávacie stanice.</p> <p>Ostatné funkcie okrem neprípustných.</p>
Neprípustná funkcia (zakázaná)	<p>Bývanie v bytových domoch.</p> <p>Služby s dopadom na životné prostredie.</p> <p>Poľnohospodárska výroba.</p> <p>Priemyselná výroba.</p> <p>Stavebná výroba a výroba stavebných hmôt.</p> <p>Skladovanie a distribúcia.</p> <p>Všetky priemyselné činnosti podľa prílohy č. 1 k zákonu č. 39/2013 Z. z. a vybrané činnosti – podrobnejšie pozri vysvetlivky v úvode časti C. **</p>
Koeficient zastavanosti:	Max. 0,35
Koeficient zelene:	Min. 0,40
Podlažnosť:	Max. 2 NP (vrátane podkrovia)
Spôsob zástavby:	Izolovaná zástavba Zástavba „dvojdomev“
Min. výmera pozemku:	<p>500 m²</p> <p>izolovaná zástavba: 800 m² pre 1 RD s 2 b. j. + 200 m² na ďalšiu b. j.</p> <p>Zástavba „dvojdomev“: 650 m² pre 1 RD s 2 b. j. + 150 m² na ďalšiu b. j.</p> <p>Regulatív sa vzťahuje len na výstavbu RD s viac ako 1 b. j.</p>



Fotodokumentácia
Rodinný dom súp.č. 453, Školská ul.č.18, Ivanka pri Dunaji, okr. Senec,
zo dňa 24.09.2024



Pohľad od ulice



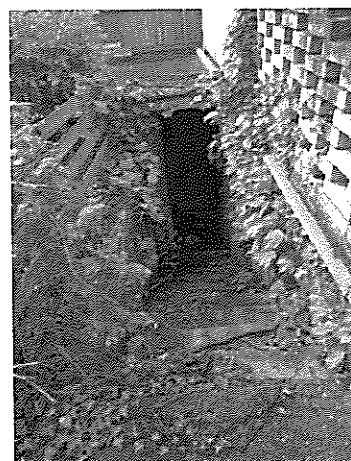
Pohľad zo západnej strany



Pohľad na rodinný dom z dvora z J-V strany



Pozemok parc.č. 690/204 – záhrada



Vstup do 1.PP - pivnice

1.PP - suterén



Kotolňa



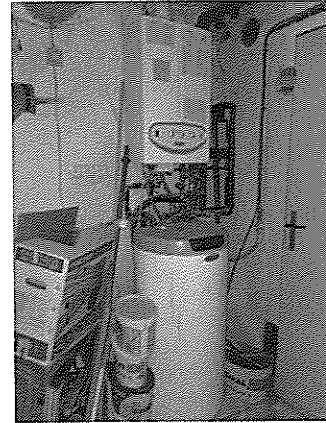
Sklad



Sklad



Upravovňa vody



Kotel so zásobníkom vody

1.NP - prízemie



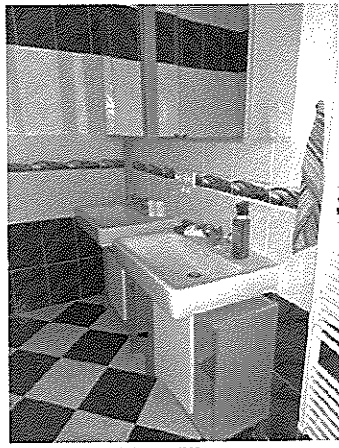
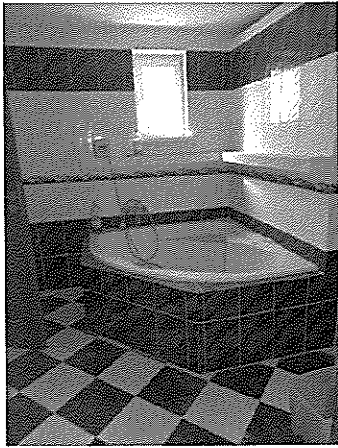
Vstup do domu



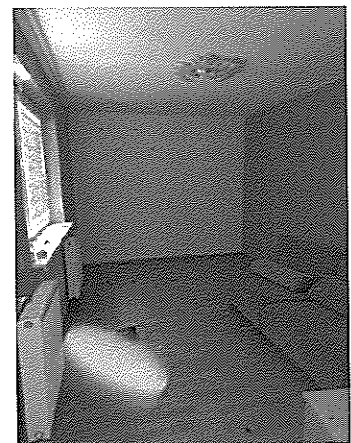
Hala



Samostatné WC

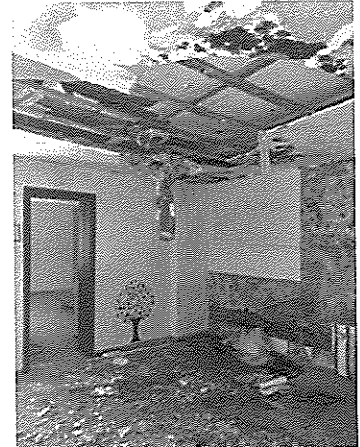
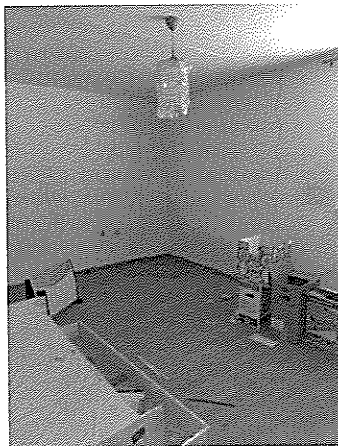
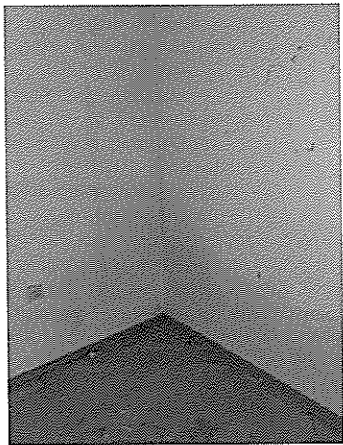


Kúpeľňa



Chodba

Izba



Izba

Pracovňa



Kuchyňa

Obývacia miestnosť

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 168/2024.

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

