

Znalec: Ing. Ladislav Vaško, Veterná 21, 917 00 Trnava, Ev. č. znalca : 915 037
t. č. : 0908 772 319 , mail: lacovasko1@gmail.com

Zadávateľ: Obec Dolný Lopašov, 922 04 Dolný Lopašov č. 79
IČO: 312452, IČ DPH: 2020530853

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka zo dňa 18. 2. 2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 44/2021

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty budovy garáží a skladov č. s. 38 na p. č. 1/3 a pozemku p. č. 1/3 k. ú. Dolný Lopašov za účelom odpredaja a stanovenie podielov na spoločných častiach a zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa situácie nebytových priestorov v prílohe

Počet strán posudku : 28 (z toho 12 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca : stanovenie všeobecnej hodnoty budovy garáží a skladov č. s. 38 na p.č. 1/3 a pozemku p. č. 1/3 k. ú. Dolný Lopašov

2. Účel znaleckého posudku: zistenie hodnoty nehnuteľnosti za účelom predaja a stanovenie podielov na spoločných častiach a zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa situácie nebytových priestorov v prílohe

3. Dátum, ku ktorému je vyjadrenie vypracované (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :
22. 2. 2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 22. 2. 2021

5. Podklady pre vypracovanie odborného vyjadrenia :

5.1. Dodané zadávateľom (objednávateľom) :

Písomná objednávka zo dňa 18. 2. 2021

List vlastníctva č. 900 - čiastočný k. ú. Dolný Lopašov, z katasterportálu zo dňa 8. 3. 201

Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Dolný Lopašov zo dňa : 8. 3. 2021

pôdorys budovy + potvrdenie o budove (vydané Obcou Chtelnica)

5.2. Obstarané znalcom :

Poznámky znalca pri obhliadke skutkového stavu.

Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.

382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

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

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.

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

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

- Vyhláška č. 534 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 27.11.2008, ktorou sa mení Vyhláška MSpr. SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.

- Vyhláška č. 605 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 4. decembra 2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z. z.

- Vyhláška č. 254 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 18. mája 2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška č. 213 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky zo 01. septembra 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 4. štvrťrok 2020.

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).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie, nakoľko neboli k dispozícii porovnateľné nehnuteľnosti k porovnaniu a kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu, že daná stavba nedosahuje výnos.

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).

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie, napriek tomu že k dispozícii boli dostupné porovnateľné nehnuteľnosti a kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu, že daná nehnuteľnosť nedosahuje výnos.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy : najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu o dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie a použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty.

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, ktorá zohľadňuje všetky faktory, ktoré vplývajú na všeobecnú hodnotu v mieste a čase. Použitie kombinovanej metódy a porovnávacej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych údajov zverejnených na stránkach ÚSZ Bratislava, pre 4. štvrtrok 2021.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa listu vlastníctva č. 900 - čiastočný k. ú. Dolný lopašov, zo dňa 8. 3. 2021 vytvorený cez katastrálny portál,

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape.

parcelné číslo	výmera [m ²]	druh pozemku	Spôsob využitia	Druh chr. n	Umiest. pozemku	právny vzťah
1/3	454	zastavané plochy a nádvoría	18		1	

Poznámka:

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby:

súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. n.	Umiest. stavby
38	1/3	20	iná budova		1

Legenda:

Kód druhu stavby: 20 - iná budova

Kód umiestnenia stavby : 1 - stavba postavená na zemskom povrchu

Časť B : VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu , Vlastník.:

1 Obec Dolný Lopašov , 922 04 Dolný Lopašov 79, SR

IČO:

Poznámka : P 407/2012 - hodnovernosť údajov o vlastníckom práve k celej parcele registra 'C' číslo 2630 o výmere 2100m² je v katastri nehnuteľností vyvrátená, duplicitné vlastníctvo pozemku majú vlastníci zapísaní - v LV č.1419 ako časť parcely registra 'E' číslo 2629/8, v LV č.1293 ako časť parcely registra 'E' číslo 2631/1, v LV č.1899 ako časť parcely registra 'E' číslo 26

Titul nadobudnutia :

Z 2223/95-Dodatok k protokolu o delimitácii Č.j.95/04631, Fin.449/95 dňa2.11.1995-119/95

V 1154/99 - Kúpna zmluva, GP č.97-68/98 - 40/99
V 2263/05 -Zmluva o rozdelení nehnuteľností (L.Jamrich, J.Slivová), GP č.97-288/2002 - 52/05
Z 1369/11 - zápis obecného úradu, hospodárskej stavby a požiarnej zbrojnice, Rozhodnutia o určení súpisných čísel č.308/2011,329/2011,330/2011, GP č.115/90-61/91 - 86/11
V 554/12 -Kúpna zmluva právoplatná 18.04.2012, GP č.177-126/2011 na oddelenie parc.č.206/3, 2712/23 až 2712/28 --88/12
Z 1278/12 - zápis nájomného bytového domu, Rozhodnutie o určení čísla súpisného č.249/2012, GP č.177-79/2012 -121/12
V-1386/2017 -Zámenná zmluva, právoplatná 07.07.2017, GP 325/2016 -71/17
V-1892/2017 -Kúpna zmluva, právoplatná 02.08.2017 -77/17
Z-2923/2017 -Oznámenie o urč.č.s., GP 73/2012 -111/17
V-642/2018 -Darovacia zmluva, právoplatná 06.04.2018 -36/18
R-698/2018 -Oznámenie o zmene súp.čísła -20/19
V-2631/2019 -Kúpna zmluva, právoplatná 04.10.2019, GP 124/2019 (úradne overený pod č.G1-572/2019) -112/19
V-2632/2019 -Kúpna zmluva, právoplatná 04.10.2019, GP 124/2019 (úradne overený pod č.G1-572/2019) -113/19
Z-3089/2017 -Oznámenie o urč.č.s., Potvrdenie Obce Dolný Lopašov, GP 247/2019 (úradne overený pod č.759/16) -114/19
Z-2705/2019 -Oznámenie o urč.č.s., GP 147/2019 (úradne overený pod č.G1-807/2019) - 14/20
V-3269/2019 -Kúpna zmluva, právoplatná 20.01.2020 -15/20
V-3675/2019-Kúpna zmluva právoplatná 6.2.2020, GP 119/2019 G1-764/2019- 27/2020
V-3676/2019 -Kúpna zmluva, právoplatná 07.02.2020 -30/20
V-3674/2019 -Kúpna zmluva, právoplatná 25.08.2020, GP 119/2018 (úradne overený pod č.G1-764/2018) -110/20
V-2159/2020-Kúpna zmluva právoplatná 03.09.2020, GP 34/2020, č. overenia G1-250/2020 - 116/20
V-2234/2020-Kúpna zmluva zo dňa 07. 09.2020-119/20
V-2427/2020 -Kúpna zmluva, právoplatná 07.10.2020, GP 34/2020 (úradne overený pod č.G1-250/2020) -135/20
V-2428/2020 -Kúpna zmluva, právoplatná 07.10.2020, GP 34/2020 (úradne overený pod č.G1-250/2020) -136/20
V-3629/2020 -Kúpna zmluva, právoplatná 21.01.2021 -18/21

C. Ľarchy :

Záložné právo v prospech Štátny fond rozvoja bývania , Bratislava ičo: 31749542 na pozemky 2712/31,2712/34 a
bytový dom súp.číslo 387 na parcele 2712/29,2712/31, 2712/32, 2712/34 na základe zmluvy o zriadení záložného
práva vklad V 2689/2012 účinný 22.11.2012- 168/2012
Záložné právo v prospech Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky,
Bratislava (IČO 30416094) na stavbu -nájomný bytový dom č.s.387 na par.č.2712/29, 2712/31, 2712/32 a
2712/34,
podľa záložnej zmluvy, vklad V 411/13 účinný dňa 27.03.2013 -29/13
Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť právo vybudovania inžinierskych sietí (vodovodnej a
elektrickej prípojky) cez pozemok par.č.204/1, v rozsahu vyznačenom v GP 333/2013, v prospech každodobého
vlastníka pozemkov par.č.137/1 a 137/2 (LV 2282), v zmysle zmluvy, vklad V 2941/13 účinný dňa 21.01.2014 -
11/14, 99/14
Z 204/2015 - vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny
(elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých
zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816
47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 734/2014 na pozemku s parcelným číslom 431/2
(registra 'C') týkajúce sa elektroenergetického zariadenia : 1x 22kV VN linka č.1013na trase Rz Smolenice -
Dechtice TS13 ZSVaK - 82/15
Z 212/2015 - vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny
(elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých

zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO : 36 361 518, si sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č. 47 029 102 - 733/2014 na pozemku s parcelným číslom 949 (registra 'E') týkajúce sa elektroenergetického zariadenia : 1x 22kV VN linka č.na trase Rz Smolenice - Dechtice TS13 ZSVaK - 96/15

Z-2281/2017 - Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO 36361518), so sídlom Čulenova 6, 816 47, Bratislava, podľa geometrického plánu č.47 029 102 - 395/2017 na pozemku s parcelným číslom 2614 (registra 'C'), týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV linka č.203 na trase Rz Trnava Zavar - Rz Šulekovo -98/17

Z 347/2018 - vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb.o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.36566497-455/2017 na pozemku s parcelným číslom 3765/1 registra

'C' týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.203 na trase Rz Trnava Zavar - Rz Piešťany - 23/2018

Z 356/2018 - vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb.o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa geometrického plánu č.36566497-456/2017 na pozemku s parcelným číslom 2639/2 registra

'C' týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č.1013 na trase Rz Smolenice - Dechtice TS13 ZSVaK - 24/2018

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť právo uloženia potrubia z čističky odpadových vôd a v práve vstupu za účelom opráv a údržby, prípadne úpravy potrubia z čističky odpadových vôd, ako aj jeho kontroly, modernizácie alebo výmeny na pozemku par.č.288, v rozsahu vyznačenom v GP 64/2018, v prospech každodobých vlastníkov pozemkov par.č.253/3, 253/6 (LV 60) a rozostavaného rodinného domu na par.č.253/6 (LV 2321), v zmysle Zmluvy o zriadení vecného bremena, vklad V-772/2018 účinný dňa 15.05.2018 -52/18 Na spoluvl.podieli pod B1 vo veľkosti 6915/44674 = Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Bratislava (IČO 00686930) na pozemky par.č.2/9, 2/10, k úveru, podľa záložnej zmluvy, vklad V 2182/13 účinný dňa 14.10.2013 - 92/13, 110/20

Iné údaje :

V 646/94 - Zmluva o rozdelení nehnuteľností N 166/94, NZ 153/94, GP č.148-66-94 - 96/94 PK.VL.14,1344

Z 1957/95 - Protokol o delimitácii v odvetví školstvo zo dňa 21.6.1991, Zriaďovacia listina školskej správy - 113/95

V 1290/95 - Dohoda o vydaní nehnuteľnosti Rímsko-katolíckej cirkvi zo dňa 27.11.1995 -9/96

V 1291/96 - Dohoda o vydaní veci dedičom Františka Mucinu - 10/96

Z 2357/95 - Hospodárska zmluva o trvalom užívaní č.Fin.4/3-tr.už./1988 zo dňa 20.4.1988 pre JRD v Chtelnici - 52/96

V 3438/97 - Kúpna zmluva (Ľubomír Jamrich) - 182/97

V 994/99 - Kúpna zmluva (Ľ.Jamrich), GP č.97-68/98 - 39/99

V 180/03 - Kúpna zmluva (manž.Šipkovskí) - 15/03

R 331/06 - Zápis GP č.31/2006 - 80/06

V 2589/07 - Kúpna zmluva právoplatná 09.11.2007 (Ing.P.Gula) - 96/07

V 233/09-Kúpna zml. so zriadením predkup.práva právopl.25.5.2009 (manž.Ligačovci)-35/09

Z 2230/10 -Rozhodnutie Obv.úradu životného prostredia Piešťany č.ŠVS/2010/00732-Ba o kolaudácii odvodňovacieho kanála, GP č.70/2010 -11/11

R 454/11 - ROEP, ZPMZ č.139 - 98/11

V 1566/13 -Kúpna zmluva právoplatná 17.10.2013 (T.Stolárik), GP č.7/2010 -94/13

R 621/14 - Štátna ochrana prírody SR Banská Bystrica, zápis Chráneného vtáčieho územia Špačinsko-nižnianske polia, ZPMZ č.187 - 42/15

X 86/2016 - Rozhodnutie o oprave chyby - 1/17 (C KN parc.č.2010, 2015)

V-282/2018 -Kúpna zmluva, právoplatná 22.02.2018, GP 198/2017 -20/18

V-711/2018 -Kúpna zmluva, právoplatná 04.05.2018 -47/18

V-714/2018 -Kúpna zmluva, právoplatná 04.05.2018 -48/18

Poznámka : Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22. 2. 2021

Zameranie vykonané dňa 22. 2. 2021

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 22. 2. 2021

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutočným stavom :

Projektová dokumentácia nebola poskytnutá , skutkový stav bol meraný laserovým zameriavačom a zakreslený v ako príloha v znaleckom posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom.

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

Stavby

Budova - garáží a skladov súpisné číslo 38 na parcele číslo 1/3

Pozemok parc. č. 1/3

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 budova garáží a skladov

POPIS STAVBY

Dispozičné riešenie :

Prízemie - 1. nadzemné podlažie /1.NP/ :

dispozičné riešenie :budova obsahuje 10 ks garáží, a 15 ks pivníc

Technický popis :

Základové pásy pod murivom , bez izolácie proti zemnej vlhkosti, zvislé konštrukcie murované z tehál plných pálených hr 45 - 60 cm, priečky tehlové, podlahy betónové, stropy drevené trámové s podhl'adom, omietky vonkajšie a vnútorné vápenné hladké , poškodené, okná jednoduché drevené, dvere jednoduché drevené , vráta plechové otváracé a výklopné,, krytina obyčajná pálená škridľa . Budova je samostatne stojaca prístup zo spevnenej štrkovej komunikácie parcela č. 1/6 bez napojenia na inžinierske siete

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 62 budovy garáží osobných automobilov

KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$OP = O_z + O_v + O_t + O_d$	0,00
$O_z = 49,12 * 9,25 * 0,30$	136,31

$O_v = 49,12 * 9,25 * 3,00$	1 363,08
$O_t = 49,12 * 9,25 * 2,90 * 0,5$	658,82
Obstavaný priestor stavby celkom	2 158,21

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	454	454	Repr. 2,9		2,9

Priemerná zastavaná plocha:

$$(454) / 1 = 454,00 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(454 * 2,9) / (454) = 2,90 \text{ m}$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 454) = 0,9729$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,9) = 1,0241$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	17,32
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	40,96
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	18,90
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	9,45
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	3,15
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,00	0,00	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,00	0,00	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,00	0,00	0,00
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	0,10	0,20	0,31
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	4,72
13	Okná	3,00	0,10	0,30	0,47
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	4,72
15	Vykurovanie	1,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	0,00	0,00	0,00
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		63,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 63,50 / 100 = 0,6350$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,652$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 70,67 \text{ €/m}^3 * 2,652 * 0,6350 * 0,9729 * 1,0241 * 0,939 * 0,95$
	$VH = 105,7748 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
budova garáží a skaldov	1935	86	44	130	66,15	33,85

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$105,7748 \text{ €/m}^3 * 2158,21 \text{ m}^3$	228 284,23
Technická hodnota	$33,85 \% \text{ z } 228 284,23 \text{ €}$	77 274,21

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

budova č. s. 38 na p.č. 1/3 je situovaná v intraviláne obce v južnej časti obce Dolný Lopašov v zástavbe bytových domov a miestneho družstva, Jrdná sa o murovanú stavbu, ktorá bola postavená poľa výpovede okolo roku 1935, kde slúžila ako byty a po roku 1960 slúžia ako sklady a garážovanie. Vstup do budovy je zo spevnenej štrkovej cesty bez napojenia na žiadne siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Objekt sa využíva ako sklady a garážovanie osobných áut, iné využitie sa nedá predpokladať

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mali vplyv na užívanie nehnuteľnosti. V liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy ani vecné bremená. Okolie ohodnocovaného objektu sa nenachádza v záplavovej oblasti, nie je zaťažované nadmerným spádom emisií z priemyselnej výroby.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:**

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na polohu sídelného útvaru, typ bytu a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,15.

Sídlo	Priemerný koeficient predajnosti		
	Bytové budovy	Nebytové budovy a stavby	
		Občianska výstavba	Ostatné
Bratislava	0,70 - 0,80	0,60 - 0,80	0,50 - 0,70
Ostatné krajské mestá	0,50 - 0,60	0,50 - 0,60	0,40 - 0,50
Okresné mestá a mestá so zvláštnym štatútom	0,40 - 0,50	0,40 - 0,50	0,30 - 0,40
Ostatné mestá	0,30 - 0,40	0,30 - 0,40	0,20 - 0,30
Obce	0,20 - 0,30	0,20 - 0,30	0,15 - 0,20

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,150 + 0,300)	0,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,083
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,150 - 0,135)	0,015

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,083	13	1,08
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,150	30	4,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,083	8	0,66
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,150	7	1,05
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,150	6	0,90
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska	III.	0,150	10	1,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,450	9	4,05
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	0,450	6	2,70
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,150	5	0,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,450	6	2,70
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby žiadne - len miestne zdroje (studňa, vlastná výroba el.energie a pod.)	V.	0,015	7	0,11

12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	IV.	0,083	7	0,58
	železnica, alebo autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	IV.	0,083	10	0,83
	obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,083	8	0,66
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,300	9	2,70
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,150	8	1,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,015	7	0,11
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,150	4	0,60
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	III.	0,150	20	3,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	29,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 29,68 / 180$	0,165
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 77\,274,21 \text{ €} * 0,165$	12 750,24 €

3.2 POZEMKY 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemky - LV č. 900 - p. č. 1/3

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok p. č. 1/3 k. ú. Dolný Lopašov nachádzajúci sa pod budovou č. s. 38 bez napojenia na žiadnu inžiniersku sieť, prístup zo spevnenej štrkovej komunikácie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1/3	zastavaná plocha a nádvorie	454,00	1/1	454,00

Obec:

Dolný Lopašov

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_V koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,90 * 1,00 * 0,80 * 1,60 * 1,00$	0,9850
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9850$	3,27 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1/3	$454,00 \text{ m}^2 * 3,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 484,58
Spolu		1 484,58

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
budova č. s. 38 k. ú. Dolný Lopašov	801 61	3 426,68	450,88	2

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky - LV č. 900 - p. č. 1/3	1/3	454,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom znaleckého posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - budovy pre garážovanie a sklady súpisné číslo 38 na parcele č. 1/3 a pozemku p. č. 1/3 v k. ú. Dolný Lopašov a stanovenie podielov na spoločných častiach a zariadeniach a spoluvlastnícky podiel k pozemkom podľa situácie nebytových priestorov v prílohe

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa vyhl. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z. a vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 22. 2. 2021, ktorú by tieto nehnuteľnosti 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.

Výpočet podielov

nebytový priestor	podiel na spoločných častiach a zariadeniach	podiel na pozemku / m ² /
A	32/345	32/345 *454 = 42,11
B	33/345	33/345 *454 = 43,43
C	31/345	31/345 *454 = 40,79
D	16/345	16/345 *454 = 21,06
E	17/345	17/345 *454 = 22,37
F	27/345	27/345 *454 = 35,53
G	36/345	36/345 *454 = 47,37
H	31/345	31/345 *454 = 40,79
I	17/345	17/345 *454 = 22,37
J	17/345	17/345 *454 = 22,37
K	71/345	71/345 *454 = 93,43
L	10/345	10/345 *454 = 13,16
M	7/345	7/345 *454 = 9,21
Spolu	345/345	454,26 (po zaokrúhlení 454,00)

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
budova garáží a skaldov	12 750,24
Pozemky	
Pozemky - LV č. 900 - p. č. 1/3 - parc. č. 1/3 (454 m ²)	1 484,58
Všeobecná hodnota celkom	14 234,82
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	14 200,00
Všeobecná hodnota slovom: Štrnásťtisícdivesto Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú zistené riziká s nehnuteľnosťou, nie je na LV žiadna t'archa, vecné bremeno

V Trnave dňa 08.03.2021

Ing. Ladislav Vaško

IV. PRÍLOHY

Písomná objednávka zo dňa 18.2.2021

List vlastníctva č. 900 - čiastočný k. ú. Dolný Lopašov, z katasterportálu zo dňa 8.3.201

Kópia z katastrálnej mapy, k. ú. Dolný Lopašov zo dňa: 8.3.2021

pôdorys budovy + potvrdenie o budove (vydané Obcou Chtelnica)

tabuľka podielov na spoločných častiach a zariadeniach nebytových priestorov a pozemkov

poloha k okresnému mestu

Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: Stavebníctvo, odvetvie: pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 915 037.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 44/2021

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

V Trnave dňa: 8. 3. 2021

podpis znalca

Budova garáží a skladov č. s. 38 na p. č. 1/3
Katastrálne územie : Dolný Lopašov



Pohľad na budovu



Pohľad na vráta garáží



Celkový pohľad na budovu



Pohľad na budovu čelný



Pohľad na budovu



Pohľad na budovu interiér



Pohl'ad na povrchové úpravy



Pohl'ad na vráta garáží + interiér