

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekonomía a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávatel':

LICITOR recovery, k.s.

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 16.03.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 380/2022

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 34 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 3205/236045,
- nebytový priestor - sklad číslo 39 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 145/236045,
- nebytový priestor - chodba ku skladom 401.3 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1 - Chodba ku skladom 401.3, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 555/236045, spoluvlastnícky podiel 1/8, nehnuteľností zapísané na liste vlastníctva č. 9605, v okrese Malacky, obec Malacky, kat. územie Malacky.

Stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

Počet strán (z toho príloh): 50 (19)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 16.03.2022 je úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania sú:

- byt číslo 34 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 3205/236045,
- nebytový priestor - sklad číslo 39 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 145/236045,
- nebytový priestor - chodba ku skladom 401.3 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1 - Chodba ku skladom 401.3, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 555/236045, spoluvlastnícky podiel 1/8,

nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 9605, v okrese Malacky, obec Malacky, kat. územie Malacky.

2. Účel znaleckého posudku: Stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 31.03.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.09.2022

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.03.2022
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby zo dňa 16.03.2022
- Potvrdenie, vydané spol. TERMING, a.s., zo dňa 31.05.2022
- Pôdorys bytu

b) podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 9605, okres Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, okres Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky zo dňa 07.09.2022, vytvorená cez <https://zbgis.skgeodesy.sk>
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Informácie z internetu, zdroj: www.reality.sk, www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- 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 charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

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 pohádzkou.

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.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

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.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

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

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2022.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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. Použité 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).

Metóda polohovej diferenciacie 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 diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 9605 v k.ú. Malacky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2756/1	577	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 43 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2756/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
2756/4	91	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená stúpisným číslom
18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Stúpisné číslo	Na pozemku	Druh	Popis stavby	Druh chránenej	Umiestnenie
43	2756/1	stavby	22 polyfunkčný dom Pribina II	nehnutelnosti	stavby
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 22 Polyfunkčná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	4	34	3205/236045
Stúpisné číslo 43			
Miestna časť			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		
34	Kalivoda Marek r. Kalivoda, 900 62, Kostolište, č. 311, SR, Dátum narodenia: 20.11.1979		1/1
	Titul nadobudnutia		
	V 251/2017 Kúpna zmluva, právop. 09.02.2017 - 589/17		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-514/2021: Začatie výkonn. záj. práva veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava formou dobrovoľnej dražby - 3705/21		-

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1 - Sklad 2, NPČ. 39	4		145/236045
Stúpisné číslo 43			
Miestna časť			
Druh nebytového priestoru 8			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Spoluvlastnícky podiel
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		
77	Kalivoda Marek r. Kalivoda, 900 62, Kostolište, č. 311, SR, Dátum narodenia: 20.11.1979		1/1
	Titul nadobudnutia		
	V 251/2017 Kúpna zmluva, právop. 09.02.2017 - 589/17		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-514/2021: Začatie výkonn. záj. práva veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava formou dobrovoľnej dražby - 3705/21		-

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) 1 - Chodba ku skládcom 401.3	Poschodie 4	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prístupnosti a spoluvlastnícky podiel k pozemku 555/236045
Súpisné číslo 43	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
88	Kalivoda Marek r. Kalivoda, 900 62, Kostolište, č. 311, SR, Dátum narodenia: 20.11.1979		1/8
Titul nadobudnutia			
V 251/2017 Kúpna zmluva, právop. 09.02.2017 - 589/17			
Iné údaje			
Bez zápisu.			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P-514/2021: Začatie výkonom záj. práva veriteľom - Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava formou dobrovoľnej dražby - 3705/21			-

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 34	V-43/2017 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášiková 48, 83237 Bratislava, IČO 00151653 vyplývajúce zo zmluvy č.5111067024 zo dňa 19.04.2016, na byt č. 34, č.v. 1, 4.p., sč. 43 na CKN pč. 2756/1 a spolvr. podiel na spoloč. čas. a zariad. domu na CKN pč. 2756/1,2756/4, (dizník Kalivoda), právop. 27.01.2017 - 381/17
Vlastník poradové číslo 34	Z-5616/2019 - Záložné právo na byty a nebytové priestory v bytovom dome s.č. 43 na C-KN par.č. 2756/1, 2756/4 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prístupnosti a pozemku - 113/20
Vlastník poradové číslo 34	Z-4167/2020 - Zriadenie zákonného záložného práva č. 20200613 zo dňa 28.08.2020 podľa § 15 ods.1 zákona č. 182/1993 Z.z. na zabezpečenie pohľadávky za poskytnuté služby spojené s bytovaním a za nedoplatok do fondu opráv a údržby vrátane poplatku z omeškania a správnych poplatkov, v prospech TERMMING, a.s., IČO:35 972 254, Jarošova 1, 831 03 Bratislava, na byt č. 34 na 4.posch., vchod 1 - 2426/20
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 77	V-43/2017 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášiková 48, 83237 Bratislava, IČO 00151653 vyplývajúce zo zmluvy č.5111067024 zo dňa 19.04.2016, na nebyt. priest. Sklad 2.NPč. 39, č.v. 1, 4.p., sč. 43 na CKN pč. 2756/1 a spolvr. podiel na spoloč. čas. a zariad. domu na CKN pč. 2756/1,2756/4, (dizník Kalivoda), právop. 27.01.2017 - 381/17
Vlastník poradové číslo 77	Z-5616/2019 - Záložné právo na byty a nebytové priestory v bytovom dome s.č. 43 na C-KN par.č. 2756/1, 2756/4 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prístupnosti a pozemku - 113/20
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 88	V-43/2017 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášiková 48, 83237 Bratislava, IČO 00151653 vyplývajúce zo zmluvy č.5111067024 zo dňa 19.04.2016, na nebyt.priestor Chodba ku skládcom 401.3, č.v. 1, 4.p., sč. 43 na CKN pč. 2756/1 a spolvr. podiel na spoloč. čas. a zariad. domu na CKN pč.2756/1,2756/4, v pod. 1/8, (dizník Kalivoda), právop. 27.01.2017 - 381/17
Vlastník poradové číslo 88	Z-5616/2019 - Záložné právo na byty a nebytové priestory v bytovom dome s.č. 43 na C-KN par.č. 2756/1, 2756/4 v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prístupnosti a pozemku - 113/20

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 31.03.2022 len z exteriéru nehnuteľnosti. Fotodokumentácia nehnuteľnosti z exteriéru bola vyhotovená dňa 31.03.2022. Vlastník bytu nebol v čase obhliadky prítomný, neumožnil znalcovi vykonať riadnu obhliadku a zameranie bytu, čím neposkytol znalcovi súčinnosť. Stavebnotechnické údaje boli znalcovi poskytnuté zadávateľom, a to pôdorys hodnoteného bytu a potvrdenie správcu o veku nehnuteľnosti.

Objednávateľ objednal u znalca vypracovanie znaleckého posudku a určenie všeobecnej hodnoty predmetu dražby v zmysle platných predpisov - Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku ako podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby v prospech záložného veriteľa, podľa Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a Zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti, v znení neskorších predpisov. Podľa ustanovenia §12, odst. 3, Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, v znení noviel - " Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii." Objednávateľ - dražobná spoločnosť, vyzval písomne majiteľa nehnuteľnosti, aby

nehnutelnosť sprístupnil znalcovi za účelom obhliadky nehnuteľnosti a následne vypracovania znaleckého posudku. Vzhľadom k tomu, že obhliadka nehnuteľnosti nebola umožnená, znalec postupuje nasledovným spôsobom - Znalecký odhad hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný v zmysle vyššie uvedených platných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Odhad je spracovaný na základe zistení znalca pri miestnej obhliadke exteriéru nehnuteľnosti a predložených podkladov. Takto vykonaný znalecký odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby." a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.

d) Technická dokumentácia:

Predložený bol pôdorys bytu, ktorý nebolo možné porovnať so skutkovým stavom riadnou obhliadkou a zameraním bytu, pretože vlastník bytu neumožnil vykonať riadnu obhliadku bytu znalcom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

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

- byt číslo 34 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 3205/236045
- nebytový priestor - sklad číslo 39 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 145/236045
- nebytový priestor - chodba ku skladom 401.3 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1 - Chodba ku skladom 401.3, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 555/236045, spoluvlastnícky podiel 1/8

nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 9605, v okrese Malacky, obec Malacky, kat. územie Malacky

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

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky

Hodnotený byt č. 34 sa nachádza na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II súp. č. 43, parc. č. 2756/1, k. ú. Malacky na ul. Pribinovej or. č. 12. Bytový dom má 5 podlaží, na prízemí sa nachádzajú nebytové priestory pre obchod a služby, na ostatných podlažiach sú byty a sklady. Bytový dom bol podľa údajov z predloženého potvrdenia správcu odovzdaný do užívania v roku 2016.

Objekt je založený na plošných betónových základoch, nosná konštrukcia je zo stenového monolitického systému doplnená o tehlové výplňové murivo. Zastrešenie je plochou strechou. Vchod je vybavený osobným výťahom. Objekt je opatrený bleskozvodom.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3205/236045.

Znalcovi nebolo zo strany vlastníka umožnené vykonať riadnu obhliadku a zameranie bytu, preto byt hodnotím po stavebnotechnickej stránke ako byt so štandardným vybavením s prihliadnutím nato, že sa jedná o novostavbu. Zo strany zadávateľa bol predložený pôdorys bytu, na základe ktorého je posudzované dispozičné riešenie, výmera a základné vybavenie bytu.

Hodnotený byt dispozične pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je kuchyňa, kúpeľňa a vstupná predsieň. K bytu patrí balkón ktorého podlahová plocha nie je zahrnutá do podlahovej plochy bytu.

Pri hodnotení bytu uvažujem s nasledovným vybavením bytu:

- hladké vápennocementové omietky opatrené maľbou
- bežné keramické obklady stien v kúpeľni
- plastové okná a balkónové dvere
- bezpečnostné a protipožiarne vstupné dvere
- interiérové dvere z materiálov na báze drevej hmoty osadené do obložkových zárubní
- v kúpeľni sprchovací kút, keramické umývadlo, závesné WC s obmurovanou nádržkou
- nútené odvetranie kúpeľne ventilátorom
- štandardná kuchynská linka, digester
- rozvody elektroinštalácie pod omietkou, automatické istenie
- rozvody vody a kanalizácie z plastových rúr k zariadeným predmetom
- centrálné vykurovanie a ohrev teplej vody, radiátory oceľové panelové

Vzhľadom na stavebnotechnické riešenie polyfunkčného objektu stanovujem základnú životnosť objektu odborným odhadom na 100 rokov, opotrebovanie je vypočítané lineárnou metódou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
vstupná hala 2,455*1,80	4,42
kúpeľňa s WC 2,525*1,800-0,90*0,35	4,23
kuchyňa 2,455*2,075	5,09
izba 5,080*2,575+2,525*2,075	18,32
Vypočítaná podlahová plocha	32,06
Balkón 1,950*1,200	2,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c _{pi}	Koef. štand. k _{si}	Úprava podielu c _{pi} * k _{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	4,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,36
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	7,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,82
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,93
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,80
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	2,00	6,00	4,82
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,20	2,40	1,93
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,48
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,48
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,77
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,80
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	1,93
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,61
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	3,86
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,21
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	1,93
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	4,02
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,21

27	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,65
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,10	1,10	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,61
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,02
33	Vnúť.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,21
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	3,86
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,41
	Ďalšie konštrukcie				
36	Okná	-	-	4,00	3,21
	Spolu	100,00		124,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 124,45 / 100 = 1,2445$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,132 * 1,2445 * 1,02$$

$$VH = 1\,484,59 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 100,00 %
Nedokončenosť bytu: 0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	2016	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 484,59 €/m ² * 32,06m ²	47 595,96
Technická hodnota	94,00% z 47 595,96 €	44 740,20

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky

Hodnoteným je skladový priestor č. 39, ktorý sa nachádza na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky. Podľa údajov z výpisu z listu vlastníctva č. 9605 má sklad výmeru podlahovej plochy 1,45 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
sklad 1,45	1,45
Vypočítaná podlahová plocha	1,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	6,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	23,68
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	10,53
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,29
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	6,58
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	2,00	6,00	6,58
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,20	2,40	2,63
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,66
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,22
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,66
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,41
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,41
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10

20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,63
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,19
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,39
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,19
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,74
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,29
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		91,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,20 / 100 = 0,912$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,132 * 0,9120 * 1,02$$

$$VH = 1\,087,94 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	2016	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,087,94 \text{ €/m}^2 * 1,45\text{m}^2$	1 577,51
Technická hodnota	$94,00\% \text{ z } 1\,577,51 \text{ €}$	1 482,86

2.2.2 Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky

Hodnotenou je chodba ku skladom č. 401.3, ktorá sa nachádza na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky. Podľa údajov z výpisu z listu vlastníctva č. 9605 má sklad výmeru podlahovej plochy 5,55 m², hodnotený je spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/8 z celku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
sklad 5,55	5,55
Vypočítaná podlahová plocha	5,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,176
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Spoluvlastnícky podiel: 1/8

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	6,58
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	23,68
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	10,53
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,29
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	6,58
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	2,00	6,00	6,58
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,20	2,40	2,63
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,66
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,22
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,66
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00

15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,41
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
17	Vnútorý vodovod	2,00	1,10	2,20	2,41
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,41
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,63
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,19
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,39
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,19
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,74
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,29
28	Vnútorý vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		91,20	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,20 / 100 = 0,912$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,176 * 1,132 * 0,9120 * 1,02$$

$$VH = 1\,087,94 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	2016	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 087,94 €/m ² * 5,55m ²	6 038,07
Technická hodnota	94,00% z 6 038,07 €	5 675,79

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		
Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	47 595,96	44 740,20
Spolu pre skupinu: Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	47 595,96	44 740,20
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		
Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	1 577,51	1 482,86
Spolu pre skupinu: Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	1 577,51	1 482,86
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		
Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	6 038,07	5 675,79
Spolu pre skupinu: Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	6 038,07	5 675,79
Celkom:	55 211,54	51 898,85

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky

a) Analýza polohy nehnuteľností: Hodnotený byt sa nachádza v okrese Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky na Pribinovej ul. č. 43/12 na 4.p. v polyfunkčnom dome Pribina II súp. č. 43, v lokalite zastavanej bytovými domami a objektmi občianskej vybavenosti. Lokalita je situovaná v obytnej časti mesta v blízkosti centra mesta.

Malacky ležia v blízkosti hlavného mesta, zároveň sú v tesnej blízkosti hraníc s Českou republikou, Rakúskom aj Maďarskom. Popri meste prechádza diaľnica D2 aj medzinárodná železničná trať 110 Praha – Bratislava, lodný prístav je vzdialený len 40 kilometrov a vo výhodnej vzdialenosti sú hneď 3 letiská (Bratislava, Viedeň, Brno).

V blízkosti bytového domu je občianska vybavenosť – škola, škôlka, potraviny, lekárňu, detské ihrisko, zástavka MHD, pošta, banky.

Obyvateľstvu mesta je k dispozícii komplexná občianska vybavenosť, základné a stredné školstvo, úrady mestskej samosprávy, nemocnica s poliklinikou, kultúrne a športové zariadenia a pod.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste vysoká.

Prístup k objektu je po mestskej spevnenej komunikácii, pred objektom je možnosť parkovania.

V meste je k dispozícii MHD, železničná a autobusová doprava.

Na pozemku je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete

V mieste situovania objektu je bežný hluk a prašnosť od dopravy bez ďalších negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Evidovaná miera nezamestnanosti podľa štatistických údajov ÚPSVaR je pre okres Malacky do 5 % (júl 2022 - 3,89%).

Pozemok, na ktorom sa nehnuteľnosť nachádza, je rovinný.

Bytový dom je dobre udržiavaný, stavebnotechnický stav bytu nebolo možné posúdiť.

Na základe inzerátov a informácií z realitných kancelárií a internetu, dopyt je v porovnaní s ponukou v rovnováhe pri predaji podobných nehnuteľností.

Vzhľadom na lokalitu, stavebnotechnické a dispozičné riešenie bytového domu a bytu celkovo hodnotím byt ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosť je určená na bývanie. Zmena účelu využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Na nehnuteľnosti viazne ťarcha záložného práva banky. Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti neboli zistené.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: 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, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,83. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvujú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.) Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a v čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,83

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,830 + 1,660)	2,490
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,660
III. trieda	Priemerný koeficient	0,830
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,457
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,830 - 0,747)	0,083

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,660	10	16,60
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	obchodné centrálne ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,490	30	74,70
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,490	7	17,43
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okoliach byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,490	5	12,45
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkáraň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,660	6	9,96
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,660	10	16,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,490	8	19,92
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,830	6	4,98
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,830	5	4,15
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,490	9	22,41
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,457	7	3,20

12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,490	7	17,43
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,490	6	14,94
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,083	4	0,33
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,660	5	8,30
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,660	20	33,20
	Spolu			145	276,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 276,6 / 145$	1,908
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 44\,740,20 \text{ €} * 1,908$	85 364,30 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok k bytu č. 43

Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností pre okres Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky na liste vlastníctva č. 9605. Pozemok je hodnotený v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 3205/236045, ktorý prislúcha k hodnotenému bytu.

Pozemok parc. č. 2756/1 je zastavaný polyfunkčným domom Pribina II súp. č. 43, pozemok parc. č. 2756/4 je prísluším k stavbe polyfunkčného domu.

Pozemok je rovinatý, umiestnený v obytnej zóne v blízkosti centra mesta. V meste je možnosť využitia MHD. V okolí sa nachádzajú bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Na pozemku je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, rozvod el. energie a telekomunikačné siete.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite a blízkosť Hl. mesta Bratislavy stanovujem východiskovú hodnotu mernej jednotky na 80% z východiskovej hodnoty určenej pre Bratislavu, z ktorej tento zvýšený záujem o kúpu pozemkov vyplýva.

Povyšujúce a redukovujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2756/1	zastavaná plocha a nádvorie	577,00	1/1	3205/236045	7,83
2756/4	zastavaná plocha a nádvorie	91,00	1/1	3205/236045	1,24
Spolu výmera					9,07

Obec:

Malacky

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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 redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ 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 všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	141,37 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 2756/1	$577,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3205/236045$	1 107,56
parc. č. 2756/4	$91,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3205/236045$	174,68
Spolu		1 282,24

**4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV:
Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky****4.1 STAVBY****4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,83

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,830 + 1,660)	2,490
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,660
III. trieda	Priemerný koeficient	0,830
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,457
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,830 - 0,747)	0,083

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,660	10	16,60
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,660	30	49,80
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,490	7	17,43
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,490	5	12,45
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,660	6	9,96
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,660	10	16,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,490	8	19,92
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,830	6	4,98
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,830	5	4,15
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,660	9	14,94

11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,083	7	0,58
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,490	7	17,43
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,490	6	14,94
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,083	4	0,33
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,660	5	8,30
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,830	20	16,60
	Spolu			145	225,01

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 225,01 / 145$	1,552
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 1\,482,86 \text{ €} * 1,552$	2 301,40 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 Pozemok k skladovému priestoru č. 39

Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností pre okres Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky na liste vlastníctva č. 9605. Pozemok je hodnotený v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 145/236045, ktorý prislúcha k hodnotenému skladovému priestoru č. 39.

Pozemok parc. č. 2756/1 je zastavaný polyfunkčným domom Pribina II súp. č. 43, pozemok parc. č. 2756/4 je prísluším k stavbe polyfunkčného domu.

Pozemok je rovinatý, umiestnený v obytnej zóne v blízkosti centra mesta. V meste je možnosť využitia MHD. V okolí sa nachádzajú bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Na pozemku je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, rozvod el. energie a telekomunikačné siete.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite a blízkosť Hl. mesta Bratislavy stanovujem východiskovú hodnotu mernej jednotky na 80% z východiskovej hodnoty určenej pre Bratislavu, z ktorej tento zvýšený záujem o kúpu pozemkov vyplýva.

Povyšujúce a redukovajúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2756/1	zastavaná plocha a nádvorie	577,00	1/1	145/236045	0,35

2756/4	zastavaná plocha a nádvorie	91,00	1/1	145/236045	0,06
Spolu výmera					0,41

Obec:

Malacky

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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 redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ 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 všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	141,37 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2756/1	$577,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 145/236045$	50,11
parcela č. 2756/4	$91,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 145/236045$	7,90
Spolu		58,01

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Chodba ku skladam č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,83

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,830 + 1,660)	2,490
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,660
III. trieda	Priemerný koeficient	0,830
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,457
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,830 - 0,747)	0,083

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,660	10	16,60
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,660	30	49,80
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,490	7	17,43
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,490	5	12,45
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,660	6	9,96
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,660	10	16,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,490	8	19,92

8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,830	6	4,98
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,830	5	4,15
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,660	9	14,94
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,083	7	0,58
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,490	7	17,43
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,490	6	14,94
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,083	4	0,33
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,660	5	8,30
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,830	20	16,60
	Spolu			145	225,01

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 225,01 / 145$	1,552
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 5\,675,79 \text{ €} * 1,552$	8 808,83 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 Pozemok k chodbe ku skladom č. 401.3

Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností pre okres Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky na liste vlastníctva č. 9605. Pozemok je hodnotený v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 555/236045, ktorý prislúcha k hodnotenému nebytovému priestoru (chodba ku skladom) č. 401.3, pričom spoluvlastnícky podiel vlastníka je 1/8.

Pozemok parc. č. 2756/1 je zastavaný polyfunkčným domom Pribina II súp. č. 43, pozemok parc. č. 2756/4 je príslušným k stavbe polyfunkčného domu.

Pozemok je rovinný, umiestnený v obytnej zóne v blízkosti centra mesta. V meste je možnosť využitia MHD. V okolí sa nachádzajú bytové domy a objekty občianskej vybavenosti. Na pozemku je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, rozvod el. energie a telekomunikačné siete.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite a blízkosť Hl. mesta Bratislavy stanovujem východiskovú hodnotu mernej jednotky na 80% z východiskovej hodnoty určenej pre Bratislavu, z ktorej tento zvýšený záujem o kúpu pozemkov vyplýva.

Povyšujúce a redukovujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2756/1	zastavaná plocha a nádvorie	577,00	1/8	555/236045	0,17
2756/4	zastavaná plocha a nádvorie	91,00	1/8	555/236045	0,03
Spolu výmera					0,20

Obec:

Malacky

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	141,37 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2756/1	$577,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/8 * 555/236045$	23,97
parcela č. 2756/4	$91,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2 * 1/8 * 555/236045$	3,78
Spolu		27,75

III. ZÁVER

Na základe písomnej objednávky zo dňa 16.03.2022 bolo úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania sú:

- byt číslo 34 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 3205/236045,
- nebytový priestor - sklad číslo 39 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 145/236045,
- nebytový priestor - chodba ku skladom 401.3 na 4. p. v polyfunkčnom dome Pribina II, súp. č. 43, parc. č. 2756/1, vchod 1 - Chodba ku skladom 401.3, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a pozemku parc. č. 2756/1, 2756/4 o veľkosti 555/236045, spoluvlastnícky podiel 1/8,

nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 9605, v okrese Malacky, obec Malacky, kat. územie Malacky.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		
Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	1/1	85 364,30
Pozemky		
Pozemok k bytu č. 43 - parc. č. 2756/1 (7,83 m ²)	1/1 z 3205/236045	1 107,56
Pozemok k bytu č. 43 - parc. č. 2756/4 (1,24 m ²)	1/1 z 3205/236045	174,68
Spolu pozemky (9,07 m²)		1 282,24
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Byt č. 34, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		86 646,54
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		
Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	1/1	2 301,40
Pozemky		
Pozemok k skladovému priestoru č. 39 - parc. č. 2756/1 (0,35 m ²)	1/1 z 145/236045	50,11
Pozemok k skladovému priestoru č. 39 - parc. č. 2756/4 (0,06 m ²)	1/1 z 145/236045	7,90
Spolu pozemky (0,41 m²)		58,01
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Sklad č. 39, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		2 359,41
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		
Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky	1/8	1 101,10
Pozemky		
Pozemok k chodbe ku skladom č. 401.3 - parc. č. 2756/1 (0,17 m ²)	1/8 z 555/236045	23,97
Pozemok k chodbe ku skladom č. 401.3 - parc. č. 2756/4 (0,03 m ²)	1/8 z 555/236045	3,78

Spolu pozemky (0,20 m²)		27,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Chodba ku skladom č. 401.3, s.č. 43, parc. č. 2756/1, k.ú. Malacky		1 128,85
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		90 134,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		90 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiattisícsto Eur		

V Bratislave, dňa 07.09.2022

Ing. Mgr. Jana Pecníková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.03.2022
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu dražby zo dňa 16.03.2022
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 9605, okres Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky zo dňa 07.09.2022, vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z mapy, okres Malacky, obec Malacky, k.ú. Malacky zo dňa 07.09.2022, vytvorená cez <https://zbgis.skgeodesy.sk>
5. Potvrdenie, vydané spol. TERMING, a.s., zo dňa 31.05.2022
6. Pôdorys bytu
7. Fotodokumentácia z obhliadky

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 912690.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 380/2022.

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