

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo objednávky: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.07.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 63/2024

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byť číslo 2 v rodinnom dome súpisné číslo 200, postavený na pozemku parcelné číslo 300/5 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 4961/12912), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pozemok parcelné číslo 300/5, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 4961/12912, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pozemok parcelné číslo 300/8, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4748, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pozemok parcelné číslo 300/11, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4751, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 26 (z toho 10 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 2 v rodinnom dome súpisné číslo 200, postavený na pozemku parcelné číslo 300/5 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 4961/12912), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,
- pozemok parcelné číslo 300/5, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 4961/12912, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,
- pozemok parcelné číslo 300/8, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4748, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,
- pozemok parcelné číslo 300/11, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4751, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 15.08.2024. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 12.08.2024 od 09:30 hod. nebol predmet dražby prístupný súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

21.08.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 401024) zo dňa 16.07.2024 (vo formáte PDF);
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 16.07.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 130/20218 zo dňa 05.07.2018, vypracoval Ing. Pavel Encinger (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4729, zo dňa 20.08.2024, kat. územie Malé Leváre, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4748, zo dňa 20.08.2024, kat. územie Malé Leváre, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4751, zo dňa 20.08.2024, kat. územie Malé Leváre, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 03.07.2024, kat. územie Malé Leváre (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 15.08.2024.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS 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;

- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS 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 MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. 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;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBČNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaci predmet znaleckého posudku je predpokladám bez výnosu- v užívaní vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvujúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu-zastavané plochy a nádvorí, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrtrok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTOV VLASTNÍCTVA č. 4729, 4748, 4751**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
300/5	64	Zast. plocha a nádvorie	15	1		
300/8	74	Zast. plocha a nádvorie	18	1		
300/11	52	Zast. plocha a nádvorie	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
200	300/5	10	rodinný dom s 3 BJ		1

Legenda:

Druh stavby:

10 – rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Byt

Vchod: 1 0 mezanín Byt č. 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

4961/12912

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

Hasáková Gabriela r. Dojčáková, 908 72, Závod, č. 35, SR

Dátum narodenia: 24.08.1976
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1; 1/4 p. č. 300/8
 Titul nadobudnutia: V-4641/2018 - Kúpna zmluva, právop. 18.09.2018 - 551/18

Poznámka P-96/2023: Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151 653 so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti byt č. 2, vchod 1, posch 0 - mezanín na dobrovoľnej dražbe - 139/23
 P-96/2023: Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151 653 so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti C KN parc. č. 300/8 v podiele 1/4 na dobrovoľnej dražbe - 139/23
 P-96/2023: Oznámenie záložného veriteľa Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151 653 so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti C KN parc. č. 300/11 v podiele 1/1 nadobrovoľnej dražbe - 139/23

ČASŤ C: ĎARCHY

V-4242/2018 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o splátkovom úvere č. 5147022645 zo dňa 30.07.2018, právop. 17.08.2018 na byt č. 2, mezanín, vchod 1 - 499/18
 V-4242/2018 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o splátkovom úvere č. 5147022645 zo dňa 30.07.2018, právop. 17.08.2018 (podiel 1/3 na C-KN par.č. 300/8) - 499/18
 V-4242/2018 - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00 151 653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o splátkovom úvere č. 5147022645 zo dňa 30.07.2018, právop. 17.08.2018 (podiel 1/1 na C-KN par.č. 300/11) - 499/18

Iné údaje:

Právo prechodu a prejazdu cez C-KN par.č. 300/7, 300/13, 300/14 v prospech každodobého vlastníka bytu č. 2, mezanín, vchod 1, súpisné číslo stavby 200 na C-KN par.č. 300/5 v zmysle zmluvy o zriadení vecného bremena V-4641/2018, právop. 18.09.2018 -551/18, 14/20

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu ani sa nepodarilo kontaktovať telefonicky ale prostredníctvom sms vlastníka za účelom dohodnutia termínu obhliadky. Čiastočná obhliadka bola vykonaná z prístupových plôch- z dvora. V deň miestnej obhliadky, dňa 15.08.2024 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná nižšie.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová dokumentácia- pôdorysy domu boli prevzaté z predloženého znaleckého posudku a nachádzajú sa v prílohe. Na základe zhodnotenia z exteriéru na čiastočnej obhliadke možno konštatovať súlad so skutkovým stavom.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa výpisov z listov vlastníctva a informatívnej kópie z mapy). Vlastníctvo k bytu č. 2 v rodinnom dome súp. číslo 200 a k predmetným pozemkom je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Stavby:

- byt číslo 2 v rodinnom dome súpisné číslo 200, postavený na pozemku parcelné číslo 300/5 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 4961/12912), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre.

Pozemky:

- parcelné číslo 300/5, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 4961/12912, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,
- parcelné číslo 300/8, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4748, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,
- parcelné číslo 300/11, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4751, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov:

Predmetom posúdenia je byt v existujúcom rodinnom dome a prilahlé pozemky zastavané plocha a nádvoría, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie predmetných pozemkov.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č. 2, s. č. 200, k. ú. Malé Leváre

Stavebnotechnický popis domu a bytu prevzatý zo znaleckého posudku číslo 129/2018:

Byt č. 2 sa nachádza na prízemí a v podkroví rodinného domu v centrálnej časti obce Malé Leváre. Rodinný dom je postavený na rovinatom pozemku a je prístupný po miestnych spevnených komunikáciách s možnosťou napojenia na verejný rozvod pitnej vody, elektrickej energie, zemného plynu, verejnej kanalizácie. Vonkajšia fasáda objektu je zo štukových omietok. Strecha je sedlová s betónovou krytinou a klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Objekt je postavený z tehlového muriva. Rodinný dom má dve nadzemné podlažia. V rodinnom dome sú tri byty, pričom priestory v podkroví vznikli nadstavbou pôvodného rodinného domu - zhotovením nadmurovky obvodového muriva a nového krovu. Nový je krov vrátane krytiny, schodisko do podkrovia, rozvody inštalácií, vykurovanie, povrchy podláh a stien a osadené zariadenie predmety a vybavenie bytu. Osadené boli osadené nové okná. Objekt je vybavený bleskozvodom. Vstup do bytu je zo schodiska zo spoločnej chodby.

Oceňovaný byt č. 2 dispozične pozostáva z jednej izby v podkroví, obývacej izby s kuchyňou, kúpeľne s WC. Podlahy sú z veľkoplošných parkiet a keramická dlažba. Vnútorná úprava stien je so štukovými omietkami. Podhlady v podkroví sú sadrokartónové. Vnútorné dvere sú drevené dýchované v drevených obložkových zárubniach. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom a strešné okná Velux v pokroví. Vnútorné deliace konštrukcie sú murované. Elektroinštalácia je svetelná a motorická s ističmi. Rozvod vody je studenej a teplej. Vodovodné batérie sú jednopákové. Vnútorné keramické obklady sú v kúpeľni s WC. Vykurovanie je ústredné s ocelovými panelovými radiátormi. Zdrojom vykurovania je kotol ÚK zn. Protherm, umiestnený na prízemí. Zdrojom TUV je zásobníkový ohrievač umiestnený v byte. V kúpeľni je sprchovací kút, keramické umývadlo a WC vo vyhotovení so zabudovanou nádržkou. Kuchynská linka je na báze dreva s nerezovým drezom.

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]
Kúpeľňa s WC 3,29	3,29
Obývacia izba s kuchyňou 26,07	26,07
Izba 20,25	20,25
Vypočítaná podlahová plocha	49,61

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

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	1,00	5,00	4,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,75
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,58
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,11
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,97
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,82
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,21
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,64
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,41
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,17
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,41
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,06
15	Elektroinštalácia	2,00	1,50	3,00	2,47
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,82
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,64
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,64
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,82
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,64
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,29
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,23
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,29
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	4,11
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,06
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,47
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,82
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,82
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,64
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,29
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,58
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,58
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,08
Spolu		100,00		121,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 121,65 / 100 = 1,2165$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,780 * 0,939 * 1,2165 * 0,95$$

$$VH = 1\,334,37 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že rodinný dom je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je predpokladám tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opotrebovanie stanovujem pomocou analytickej metódy z dôvodu kompletnej modernizácie domu.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,11	45,00	1,85
2	Zvislé konštrukcie	17,75	50,00	8,88
3	Stropy	6,58	50,00	3,29
4	Schody	2,47	20,00	0,49
5	Zastrešenie bez krytiny	4,11	20,00	0,82
6	Krytina strechy	1,97	20,00	0,39
7	Klmpiarske konštrukcie	0,82	20,00	0,16
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,21	20,00	0,64
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,64	20,00	0,33
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,41	20,00	0,08
12	Okná	6,17	20,00	1,23
13	Povrchy podláh	0,41	20,00	0,08
14	Vykurovanie	2,06	20,00	0,41
15	Elektroinštalácia	2,47	20,00	0,49
16	Bleskozvod	0,82	20,00	0,16
17	Vnútorný vodovod	1,64	20,00	0,33
18	Vnútorná kanalizácia	1,64	20,00	0,33
19	Vnútorný plynovod	0,82	20,00	0,16
20	Výtahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	1,64	20,00	0,33
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,29	0,00	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,23	20,00	0,25
24	Dvere	3,29	20,00	0,66
25	Povrchy podláh	4,11	25,00	1,03
26	Vykurovanie	2,06	20,00	0,41
27	Elektroinštalácia	2,47	20,00	0,49
28	Vnútorný vodovod	0,82	20,00	0,16
29	Vnútorná kanalizácia	0,82	20,00	0,16
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,64	20,00	0,33
32	Vybavenie kuchýň	3,29	20,00	0,66
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	6,58	20,00	1,32
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,58	15,00	0,99
35	Ostatné	3,08	20,00	0,62
	Opotrebenie			27,53%
	Technický stav			72,47%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,334,37 \text{ €/m}^2 * 49,61\text{m}^2$	66 198,10
Technická hodnota	72,47% z 66 198,10 €	47 973,76

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

Rodinný dom sa nachádza v juhovýchodnej časti obce v zástavbe stavieb na individuálne bývanie. V priamo okolí (na druhej strane prístupovej cesty) sa nachádza obecný úrad a kultúrny dom, do 2 minút autom je dostupná kompletná vybavenosť obce- základná škola, materská škola, detské ihrisko, hostinec, obchody s potravinami, autobusové zastávky. 2 km juhozápadne- do 5 minút autom sa nachádza rekreačné stredisko s jazerom- Rudava. Okresné mesto Malacky sa nachádza 10 km juhovýchodne, do 10 minút autom. Historické centrum Bratislavy 47 km juhovýchodne, za asi 40 minút v závislosti na dopravnej premávke.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v rodinnom dome a je predpokladám využívaný na bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je predpokladám len malá možnosť dispozičných zmien. Iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listov vlastníctva číslo 4729, 4748, 4751, katastrálne územie Malé Leváre, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach poznámky- oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe a ťarcha- záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne a.s.- pozri listy vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY****Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealnenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie= 0,80 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,080

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 v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				

	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	7	11,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,600	5	8,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,080	6	0,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,800	9	7,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	2,400	7	16,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,440	7	3,08
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,440	6	2,64
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,440	4	1,76
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	208,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 208,76 / 145$	1,44
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 47\,973,76 \text{ €} * 1,440$	69 082,21 €

3.2 POZEMKY

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavané plochy a nádvorja alebo ostatná plochy. P. č. 300/5 je celoplošne zastavaná stavbou rodinného domu. P. č. tvorí komunikačný priestor a dvor, je zastavaná spevnenou plochou zo štrkodrvy. P. č. 300/11 je z časti zastavaná spevnenou plochou z monolitického betónu, kde je výstup do bytu a slúži ako terasa. V danom mieste sa nachádzajú inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plynovod, teplovod, telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušné spoluvlastnícke podiely.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,20 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a zároveň 40% z východiskovej hodnoty pre Bratislavu. Koeficient redukujúcich faktorov je použitý vo výške 0,90, z dôvodu nezabezpečeného prístupu z miestnej komunikácie. Prístup je cez p. č. 300/7 vo vlastníctve tretej osoby, na ktorej je zriadené vecné bremeno- právo prechodu a prejazdu

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 4729, k. ú. Malé Leváre

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
300/5	zastavané plochy a nádvoria	94	94,00	4961/12912	36,12

Obec:

Malé Leváre

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,45 * 2,20 * 0,90$	3,1007
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,1007$	82,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 94,00 \text{ m}^2 * 82,35 \text{ €/m}^2$	7 740,90 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 4961/12912 * 7 740,90 \text{ €}$	2 974,18 €

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: LV č. 4748, k. ú. Malé Leváre

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
300/8	zastavané plochy a nádvoria	74	74,00	1/4	18,50

Obec: Malé Leváre
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,45 * 2,20 * 0,90$	3,1007
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,1007$	82,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 74,00 \text{ m}^2 * 82,35 \text{ €/m}^2$	6 093,90 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/4 * 6 093,90 \text{ €}$	1 523,48 €

3.2.1.4 Identifikácia pozemku: LV č. 4751, k. ú. Malé Leváre

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
300/11	ostatná plocha	52	52,00	1/1	52,00

Obec: Malé Leváre
 Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,45 * 2,20 * 0,90$	3,1007
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,1007$	82,35 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 52,00 \text{ m}^2 * 82,35 \text{ €/m}^2$	4 282,20 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byť číslo 2 v rodinnom dome súpisné číslo 200, postavený na pozemku parcelné číslo 300/5 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 4961/12912), zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pozemok parcelné číslo 300/5, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 4961/12912, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4729, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pozemok parcelné číslo 300/8, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 1/4, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4748, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pozemok parcelné číslo 300/11, zapísaný na liste vlastníctva číslo 4751, obec Bratislava Malé Leváre, katastrálne územie Malé Leváre,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 21.08.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

77 900,00 Eur

Nakoľko nebola nehnuteľnosť tvoriaca predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcomi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 21.08.2024, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byť č. 2, s. č. 200, k. ú. Malé Leváre	1/1	69 082,21
Pozemky		
LV č. 4729, k. ú. Malé Leváre - parc. č. 300/5 (36,12 m ²)	4961/12912	2 974,18
LV č. 4748, k. ú. Malé Leváre - parc. č. 300/8 (18,5 m ²)	1/4	1 523,48
LV č. 4751, k. ú. Malé Leváre - parc. č. 300/11 (52 m ²)	1/1	4 282,20
Spolu pozemky (106,62 m ²)		8 779,86
Všeobecná hodnota celkom		77 862,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		77 900,00

Slovom: Sedemdesiatsedemtisícdeväťsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neviaznu ťarchy, na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Záložné právo v prospech banky.

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 21.8.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka na znalecký posudok zo dňa 16.07.2024 (2xA4) | Strana č. 16 - 17 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4729 (1xA4) | Strana č. 18 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4748 (1xA4) | Strana č. 19 |
| 4. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 4751 (1xA4) | Strana č. 20 |
| 5. Kópia katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 21 |
| 6. Obec Malé Leváre, Rozhodnutie zo dňa 9.2.2018- prevzaté zo ZP č. 130/2018 (1xA4) | Strana č. 22 |
| 7. Pôdorys domu- prevzaté zo ZP č. 130/2018 (2xA4) | Strana č. 23 - 24 |
| 8. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 25 |

SPOLU PRÍLOHY: 10xA4

STRANA č. 16 - 25