

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

Zadávateľ: HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 04.06.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 127/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 1, na prízemí bytového domu súp. č. 2318, Trnavská ul.č. 65 v Pezinku**, postavenom na pozemku parc.č. 2027/3 a pozemok parc.č. 2027/3 so spoluvlastníckym podielom 6844/44064 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom na pozemku, evidovaných na LV č. 4577 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

Počet strán (z toho príloh) : (33) 17

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1, na prízemí bytového domu súp. č. 2318, Trnavská ul.č. 65 v Pezinku, postavenom na pozemku parc.č. 2027/3 a pozemok parc.č. 2027/3 so spoluvlastníckym podielom 6844/44064 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom na pozemku, evidovaných na LV č. 4577 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 27.06.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.07.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 29.09.1995 - kópia
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané Spoločenstvo vlastníkov bytov „BETA“ - kópia
- Čestné prehlásenie vlastníka bytu o rekonštrukcii bytu a bytového domu, zo dňa 29.03.2011 - kópia
- Pôdorys bytu č.1, prízemie, Trnavská ul.č. 65, Pezinok - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4577 - čiastočný, k.ú. Pezinok - obec: Pezinok, okres Pezinok, dňa 26.06.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Pezinok, Obec Pezinok, okres Pezinok, dňa 26.06.2024 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP Pezinok - kópia
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície dôležitých pojmov:

- a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 4577 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 26.06.2024.

Okres - Pezinok, obec - Pezinok, katastrálne územie - Pezinok

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELA registra „C“ evidovaná na katastrálnej mape

parcela číslo	Výmera m2	Druh pozemku	Spôsob využ.	Umiest. poz.	Práv. vz.	Druh ch.n.
2027/3	176	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
2318	2027/3	9	bytový dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory**ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

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

BytVchod: 65 prízemie byt č. 1
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 6844/44064**Účastník právneho vzťahu:**Vlastník
13 Podhorská Danká r. Písarčíková, Trnavská 2318/65, Pezinok, PSČ 90201, SK,

Dátum narodenia: 09.05.1955

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Oznámenie o neplatnosti dražby Rozsudok č. 2Co/21/2023-465 z 17.1.2024 právoplatné 6.3.2024

ČASŤ C. Ťarchy:

- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech OT Kredit Slovakia , a.s., IČO : 36660850, Mostová 2 , 811 02 Bratislava, podľa V 2065/2015 zo dňa: 2.6.2015

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., konanie č. V 2065/2015 z 2.6.2015. (Podanie: P2 23/2024)

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 27.06.2024. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnutý Znalecký posudok č. 14/2022, vypracovaný Ing. Katarína Uhlárová, zo dňa 30.01.2022. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 27.06.2024

d) Technická dokumentácia:

V čase šetrenia nebola nehnuteľnosť sprístupnená. Zadávateľom bol predložený pôdorys bytu, vek bytového domu, čestné prehlásenie o rekonštrukcii bytu a bytového domu.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia, z čoho vyplýva, že vek domu je 2024-1974 = 50 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 4577 vo výlučnom vlastníctve Podhorská Danká r. Písarčíková, nar. 09.05.1955, bytom Trnavská 2318/65, Pezinok, PSČ 90201, SK, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k bytu nadobudnuté: - Oznamenie o neplatnosti dražby Rozsudok č. 2Co/21/2023-465 z 17.1.2024 právoplatné 6.3.2024

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 1 a nachádza sa na prízemí bytového domu súp.č. 2318 a postavený je na pozemku parc.č. 2027/3 - v k.ú. Pezinok - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s náčrtom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - z ulice Trnavská, kde sa predmetná nehnuteľnosť nachádza.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech OT Kredit Slovakia , a.s.,

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

Byt č. 1, prízemie v bytovom dome súp. č. 2318, Trnavská ul.č. 65, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemku v Pezinku

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

- žiadne

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

Územný plán k.ú. Pezinok, okr. Pezinok

obytné územie - bytové domy, sídlisková zástavba

- počet podlaží : max. 4.NP

- označenie 04-13

- koeficient zastavania: 0,30

- Územný plán z roku - 2017

https://www.pezinok.sk/content/files/UPN_PK_zavazna_cast_06_2017.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 1, prízemie, s.č. 2318, Trnavská ul. č.65, Pezinok

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ z predchádzajúcich Znaleckých posudkov č. 14/2022, vypracovaný Ing. Katarína Uhlárová.

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 2318 je postavený na pozemku parc.č. 2027/3 v okrajovej časti mesta - sídlisko Muškát I., Pezinok, na Trnavskej ulici. Objekt je pravidelného obdĺžnikového tvaru, samostatne stojací s jedným vchodom zo severnej strany, pozostáva z 3.NP s podpivničením, kde sa nachádzajú spoločné priestory, pivnice prislúchajúce k bytom, kotolňa.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1974 a v roku 2006 bola prevedená modernizácia kotolne, výmena okien v spoločných priestoroch, vstupná brána, v roku 2008 zateplenie obvodového plášťa.

Objekt postavený na betónových základoch, zvislý obvodové a nosné konštrukcie murované z tehál, obvodové murivo so zatepľovacím systémom s omietkou na báze umelých látok. Zastrešenie plochou strechou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava spoločných priestorov vápenno cementové omietky, okná platové, nové vstupné dvere (2021), podlahy z keramickej dlažby a liate terazzo, schodisko železobetónová s povrchom terazzo, nenachádza sa tu výťah. Vykurovanie z vlastnej kotolne, ohrev teplej vody pre každý bbyt samostatne (prietokové ohrievače v bytoch).Bytový dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, plyn a elektrickú prípojku..

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 1 sa nachádza na prízemí (1.NP) bytového domu a dispozične pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorými sú predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica o výmere 3,56m², nachádzajúca sa v suteréne bytového domu. Z obývacej miestnosti výstup na lógiu o výmere 4,45m².

Byt je po čiastočnej rekonštrukcii - v roku 2006 výmena plynového prietokového ohrievača a nové vykurovacie telesá, v 2009 osadená nová kuchynská linka so spotrebičmi, výmena obkladov nad kuchynskou linkou, výmena okien za plastové, nové elektrické rozvody, nové omietky. Boli prevedené aj dispozičné zmeny, zrušenie komory a zväčšenie kúpeľne do predsieni. V roku 2012 bola prevedená výmena asnity, nové obklady stien, rebríkové radiátory v kúpeľni, vstavaná skriňa v izbe, výmena keramickej podlahy. Hygienické jadro murované, podlaha v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové, v jednej izbe koberec v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby. Okná a balkónové dvere plastové s vnútornými žalúziami, interiérové dvere laminátové osadené v obložkových zárubniach. Vykurovanie je ústredné z vlastnej kotone bytového domu, osadené panelové plechové radiátory.

V kuchyni osadená kuchynská linka na baze dreva so zabudovaným nerezový drezom, kombinovaný sporák, prietokový ohrievač teplej vody (2017), obklad tien nad kuchynskou doskou.

V kúpeľni osadená vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo, zabudované rozvody k práčke, odvetranie elektrické do šachty, rebríkový radiátor, keramický obklad stien. V samostatnom WC osadený záchod combi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
obytná miestnosť	3,275*4,342+0,903*2,183	16,19
izba	3,268*4,718-0,758*0,584	14,98
izba	2,163*4,725	10,22
kuchyňa	3,285*3,646-0,902*2,303	9,90
predsieň	2,265*2,401-1,437*0,373+0,585*0,579	5,24
samostatné WC	0,767*1,212-0,25*0,250/2	0,90
kúpeľňa	2,184*2,175-1,356*0,839	3,61
pivnica	5,56	5,56
Vypočítaná podlahová plocha		66,60
lóggia	3,255*1,371	4,46

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,777$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet izieb:

$$3$$

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	4,21
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,12

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,73
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,52
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,21
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,05	1,05	0,88
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	2,78
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	1,77
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,50
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,05
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,42
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,10
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	1,77
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,77
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	0,93
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,19
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,36
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,50	1,50	1,26
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,68
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,31
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,52
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,42
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,02
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,90	5,80	4,88
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,90	7,60	6,39
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	6,73
35	Ostatné	2,50	3,30	8,25	6,94
	Spolu	100,00		118,90	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 118,90 / 100 = 1,189$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,777 * 1,158 * 1,1890 * 1,02$$

$$VH = 1\,725,53 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,21	1974	150	50	1,40
2	Zvislé konštrukcie	15,12	1974	100	50	7,56
3	Stropy	6,73	1974	100	50	3,37

4	Schody	2,52	1974	100	50	1,26
5	Zastrešenie bez krytiny	4,21	2007	80	17	0,89
6	Krytina strechy	1,77	2008	60	16	0,47
7	Klampiarske konštrukcie	0,88	2008	60	16	0,23
8	Úpravy vonk. povrchov	2,78	2008	60	16	0,74
9	Úpravy vnút. povrchov	1,77	2008	60	16	0,47
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	1974	0	0	0,00
11	Dvere	0,50	2008	60	16	0,13
12	Okná	5,05	2008	60	16	1,35
13	Povrchy podláh	0,42	1974	60	50	0,35
14	Vykurovanie	2,10	2008	50	16	0,67
15	Elektroinštalácia	1,85	1974	55	50	1,68
16	Bleskozvod	0,93	1974	55	50	0,85
17	Vnútorný vodovod	1,77	1974	55	50	1,61
18	Vnútorná kanalizácia	1,77	1974	60	50	1,48
19	Vnútorný plynovod	0,93	2008	50	16	0,30
20	Výťahy	0,00	1974	50	0	0,00
21	Ostatné	2,19	2008	40	16	0,88
22	Úpravy vnút. povrchov	3,36	2008	50	16	1,08
23	Vnútorne ker. obklady	1,26	2009	50	15	0,38
24	Dvere	1,68	2009	50	15	0,50
25	Povrchy podláh	2,31	2009	50	15	0,69
26	Vykurovanie	2,31	2008	50	16	0,74
27	Elektroinštalácia	2,52	2008	50	16	0,81
28	Vnútorný vodovod	0,84	2008	50	16	0,27
29	Vnútorná kanalizácia	0,84	2008	60	16	0,22
30	Vnútorný plynovod	0,42	2006	50	18	0,15
31	Ohrev teplej vody	2,02	2017	40	7	0,35
32	Vybavenie kuchýň	4,88	2008	30	16	2,60
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	6,39	2008	60	16	1,70
34	Bytové jadro bez rozvodov	6,73	2008	60	16	1,79
35	Ostatné	6,94	2008	30	16	3,70
	Opotrebenie					40,67%
	Technický stav					59,33%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,725,53 \text{ €/m}^2 * 66,6 \text{ m}^2$	114 920,30
Technická hodnota	59,33% z 114 920,30 €	68 182,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Mesto Pezinok leží 18 km severovýchodne od hlavného mesta Bratislavy. Rozkladá sa na dvoch katastrálnych územiach Grinava a Pezinok. Je okresným mestom, súčasťou Bratislavského kraja. Ľahká dostupnosť cestnou a železničnou dopravou do susedných a okresných miest ako sú Senec, Bratislava, Malacky a Trnava. Pezinok síce nemá priamy styk so štátnou hranicou, ale najbližší hraničný priechod do

Rakúska a Maďarska je vzdialený asi 25 km. V Pezinku je známa a stále prosperujúca tehliarska výroba a z nej odvodená výroba úžitkovej a umeleckej keramiky. Hospodársky profil mesta dotvára stavebná výroba, strojárstvo, obchod a drobná remeselná výroba. Nachádza sa tu areál zimných športov na vrchu Baba. Všetky mestské lesy sú súčasťou chránenej krajinnej oblasti Malé Karpaty. Uskutočňujú sa tu významné podujatia ako je Vinobranie, Keramické trhy, Dni otvorených pivníc, Pezinský permonik, kultúrne festivaly, motoristické a športové súťaže. V meste Pezinok žije 24 000 obyvateľov.

Pre mesto je charakteristické historické centrum so zvyškami pôvodných hradieb. Nachádza sa to Pezinský zámok, štyri kostoly, radnica, mestský, okresný úrad, okresný súd, polícia, hasiči, pošta, poliklinika, poisťovne, banky, školy, škôlky, obchodné centrá – občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt v porovnaní s ponukou v rovnováhe. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.1 nachádzajúci sa na prízemí bytového domu, ulica Trnavská č. 65 v Pezinku.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť bola v čase šetrenia plne využívaná a je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech OT Kredit Slovakia, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400)	3,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,660
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080)	0,120

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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.	1,200	10	12,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,200	30	36,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,400	7	16,80

4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,660	6	3,96
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	3,600	6	21,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,600	5	18,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,400	7	16,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	290,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 290,76 / 145$	2,005
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 68\ 182,21 \text{ €} * 2,005$	136 705,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Pezinok

POPIS

4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,660	6	3,96
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,200	10	12,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,600	8	28,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	3,600	6	21,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	3,600	5	18,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,200	9	10,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	2,400	7	16,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,400	6	14,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,200	4	4,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	2,400	20	48,00
	Spolu			145	290,76

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 290,76 / 145$	2,005
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 68\ 182,21 \text{ €} * 2,005$	136 705,33 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Pezinok

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parc.č. 2027/3 je evidovaný na LV č. 4577, vedený ako zastavané plochy a nádvorja,

nachádzajúcej sa na Trnavskej ulici v Pezinku. K ohodnocovanému bytu patrí spoluvlastnícky podiel 6844/44064 na pozemku pod bytovým domom súp.č. 2318. Pozemok je rovinatý, okolo bytového domu sú vybudované prístupové chodníky, parkovacie státa s napojením na všetky inžinierske siete s prístupom po verejnej komunikácii.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko okres Pezinok je oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
2027/3	zastavané plochy a nádvorja	176	176,00	6844/44064	27,34

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,15
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

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,15 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,3546
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,3546$	125,05 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 176,00 \text{ m}^2 * 125,05 \text{ €/m}^2$	22 008,80 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 6844/44064 * 22 008,80 \text{ €}$	3 418,40 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 1, na prízemí bytového domu súp. č. 2318, Trnavská ul.č. 65 v Pezinku, postavenom na pozemku parc.č. 2027/3 a pozemok parc.č. 2027/3 so spoluvlastníckym podielom 6844/44064 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a so spoluvlastníckym podielom na pozemku, evidovaných na LV č. 4577 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 136 705,33 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 3 418,40 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 1, prízemie, s.č. 2318, Trnavská ul. č.65, Pezinok	136 705,33	1/1	136 705,33
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 2027/3 (27,34 m ²)	22 008,80	6844/44064	3 418,40
Spolu VŠH			140 123,73
Zaokrúhlená VŠH spolu			140 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 140 000,00 €

Slovom: Jedenstoštyridsaťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy: - Zmluva o zriadení záložného práva v prospech OT Kredit Slovakia, a.s.,



Ing. Dagmar Jančovičová

V Bratislave dňa 30.7.2024

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 4577 - čiastočný, k.ú. Pezinok - obec: Pezinok, okres Pezinok, dňa 26.06.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Pezinok, Obec Pezinok, okres Pezinok, dňa 26.06.2024 - kópia
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu, zo dňa 29.09.1995 - kópia
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydané Spoločenstvo vlastníkov bytov „BETA“ - kópia
- Čestné prehlásenie vlastníka bytu o rekonštrukcii bytu a bytového domu, zo dňa 29.03.2011 - kópia
- Pôdorys bytu č.1, prízemie, Trnavská ul.č. 65, Pezinok - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch, schéma ÚP Pezinok - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kříková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP029 /24/45A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
04.06.2024

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Pezinok, okres Pezinok, obec Pezinok, katastrálne územie Pezinok, evidovaný na liste vlastníctva č. 4577 ako:

- byt č. 1, prízemie, vchod č. 65, ulica: Trnavská, v bytovom dome súpisné č. 2318, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 2027/3
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 2027/3, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 176 m², o veľkosti 6844/44064.

Vlastníkom predmetu dražby je Podhorská Danko r. Písarčíková, narodená 09.05.1955, bytom Trnavská 2318/65, Pezinok, PSČ 90201, spoluvlastnícky podiel v 1/1 - ine.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.

[Handwritten signature]

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok
 Obec : 508179 Pezinok
 Katastrálne územie : 846163 Pezinok

Dátum vyhotovenia : 26.6.2024
 Čas vyhotovenia : 0:54:50
 Údaje platné k : 24.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4577 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2027/3	176	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2318	2027/3	9	bytový dom		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

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 príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
65	prízemie	1	6844/44064
Súpisné číslo	Miestna časť		
2318			

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spoluvlastnícky

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
13	Podhorská Danka r. Pisarčíková, Trnavská 2318/65, Pezinok, PSČ 90201, SK, Dátum narodenia: 09.05.1955	1/1
	Titul nadobudnutia: Oznámenie o neplatnosti dražby Rozsudok č. 2Co/21/2023-465 z 17.1.2024 právoplatné 6.3.2024	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., konanie č. V 2065/2015 z 2.6.2015. (Podanie: P2 23/2024)	Byt č. 1 vo vchode č. 65, poschodie č. 0
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

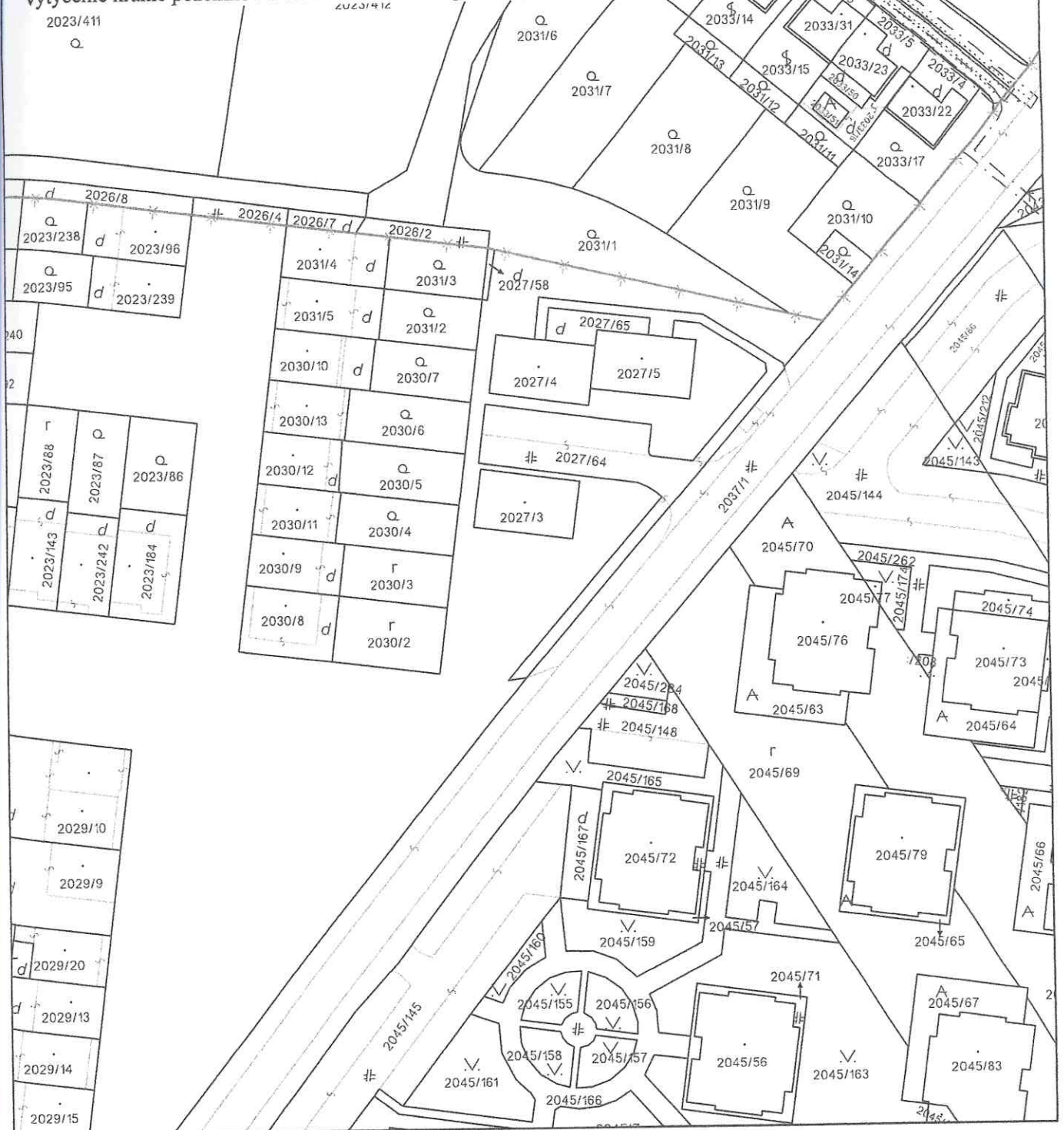
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Byt č. 1 vo vchode č. 65, poschodie č. 0 Vlastník poradové číslo 13	Zmluva o zriadení záložného práva v prospech OT Kredit Slovakia , a.s., IČO : 36660850, Mostová 2 , 811 02 Bratislava, podľa V 2065/2015 zo dňa: 2.6.2015

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Pezinok	Obec Pezinok	Katastrálne územie Pezinok
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2027/3		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	26.6.2024 0:55:35	Bez autorizácie	
Údaje platné k	24.6.2024 18:00:00		

Bratislava

Zmluva

o prevode vlastníctva bytu



1390 45
1995

uzavretá podľa par. 5 ods.1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.
v znení zák.č.151/1995 Z.z.o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Príslušná Odbor

Predávajúci: Západoslovenské vodárna a kanalizácie s.p., Bratislava
OZ Bratislava - vidiek, Pezinská 947, Svätý Jur
zastúpený p. Ing. Jozefom Žákom - poverený riaditeľ OZ
IČO: 1056779

Kupujúci: Peter Podhorský, Trnavská 65, Pezinok

~~Daňa, rod. Pisarčíková, bytom tamtiež~~

sa dohodli na základe Zmluvy o budúcej zmluve zo dňa 23. 3. 1995
na uzatvorení tejto zmluvy:

I.

Úvodné ustanovenia

1. Predávajúci je na základe Rozhodnutia č. 442/17/1995 Z.z.
vlastníkom obytného domu, nachádzajúceho sa na Trnavskej ul. č. 65
v Pezinku a vlastníkom pozemku parc. č. 2027/3 o výmere 176 m², druh
pozemku - zastavaná plocha.
2. Nehnuteľnosti uvedené v odseku 1 sú zapísané na liste vlastníctva
č. 846, katastrálne územie Pezinok.

II.

Predmet zmluvy

1. Predávajúci prevádza kupujúcemu do vlastníctva byt č.1, prízemie,
Trnavská ul. č. 65, Pezinok.
2. Spolu s bytom predávajúci prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky
podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pose-
mku.

III.

Popis a rozloha bytu

1. Byt č. 1 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvo bytu tvorí predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, šatník, špajza a pivnica, nachádzajúca sa na prizemí o výmere 5,56 m².
3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické a telefónne bytové prípojky.
4. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 73,13 m², bez plochy balkónov je výmera podlahovej plochy bytu 68,44 m².

IV.

Určenie a popis spoločných častí a spoločných zariadení domu

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu .
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, vchody, schodište, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie, STA a jej rozvody.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: manglovňa, kočíkáraň, sušiareň práčovňa.
4. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach je $\frac{6844}{44064}$.

V.

Technický stav domu a bytu

1. Predávajúcemu nie sú známe žiadne vady bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ani vady spoločných častí a spoločných zariadení domu, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.
2. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu a domu, ich stav je mu dobre známy a byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu v tomto stave kupuje.

VI.

Uprava práv k pozemkom

1. Predávajúci spolu s bytom prevádza na kupujúceho aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, t.j. na parcele č. 2027/3 výmera 176 m² .

Spoluvlastnícky podiel je 6844 .

44064

VII.

Cena bytu

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v čl. II. a čl. III, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, uvedených v článku IV. ods. 2,3, podľa ustanovenia par. 17 a 18 zák. č. 182/1993 Z.z., spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú kúpnu cenu 15 717,-Sk, slovom pätnásttisícšesťstosedemsnásť z toho

a. kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 11 617- Sk, slovom jedenásttisícšesťstosedemsnásť

b. kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku je 4 100,- Sk slovom štyritisícsto

2. Kupujúci byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel na pozemku za dohodnutú cenu k u p u j e .

VIII.

Platobné podmienky

1. Na úhradu ceny bytu dohodnutej v článku VII ods. 1 písm. a, predávajúci poskytuje zrážku vo výške 30 % z ceny podľa ust. par. 13 ods. 2, písm. a, zák. č. 182/1993 Z.z., t.j. vo výške

3 485,- Sk

slovom tritisícštyristoosemdesiatpäť

2. Cena bytu po odpočítaní poskytnutej zrážky je

8 132,- Sk

slovom osemtisícstotridsaťdva

3. Cena bytu po zrážke a pozemku je spolu
12 232,- Sk

slovom dvanásťtisícdeväťstodvadsať

4. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť predávajúcemu v hotovosti v peňaž-
nom ústave predávajúceho, ktorým je Všeobecná úverová banka
Bratislava - centrum, č.ú. 27-1600-112/0200 15% z ceny bytu vy-
počítanej v čl. VIII. bod 2, t.j. 1 220,-Sk a cenu pozemku t.j.
spolu 5 320,- Sk, slovom päťtisíctristodvadsať do 15 dní od
uzavretia tejto zmluvy.

5. Zostatok ceny vo výške 6 920,-Sk slovom šesťtisícdeväťstodva-
dsať, sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu v pravidelných
v mesačných splátkach.

6. Mesačné bezúročné splátky vo výške 500,- Sk slovom päťsto, je
kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu vždy do 15.dňa príslušné-
ho mesiaca.

7. Kupujúci sa zaväzuje, že do 10 rokov odo dňa uzavretia tejto
zmluvy kúpený byt neprevedie na inú osobu ako na deti alebo
vnukov. Ak kupujúci poruší tento záväzok, je povinný vrátiť zľav
ktorú mu predávajúci poskytol.

IX.

Osobitné ustanovenia

1. Predávajúci vyhlasuje, že na dome, na jeho príslušenstve ani
pozemku neviaznu žiadne dlhy, záložné práva.
2. Kupujúci prehlasuje, že pristúpi k spoločenstvu vlastníkov
prípadne k zmluve o výkone správy.

X.

Nadobudnutie vlastníctva

1. Kupujúci nadobudne vlastníctvo k bytu a pozemku a zá-
spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení dom
pozemku vkladom do katastra nehnuteľností na Katastrálnom ú-
Správe katastra v Pezinku.
2. Táto zmluva o prevode vlastníctva bytu a pozemku podlieha da
prevodu nehnuteľností podľa zák. č. 318/1992 Zb. v znení neskor

zákonov. Daňovníkom dane je predávajúci a daňová povinnosť vzniká vkladom do katastra nehnuteľností. Kupujúci za daň ručí.

XI.

Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva je vyhotovená v 6 rovnopisoch, z toho predávajúci obdrží 2, kupujúci 2 rovnopisy a 2 rovnopisy sú určené pre katastrálny úrad.
2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsah rozumejú a na znak súhlasu podpisujú.

Vo Svätom Jure, dňa 29 sept 1995
za predávajúceho
Ing. Jozef Zák
poverený riaditeľ

V Pezinku, dňa 29 sept 1995
Kupujúci
Petrovská Lucia

Spoločenstvo vlastníkov bytov, BETA Trnavská 65 902 01 PEZINOK

PREHLASENIE

Cestne prehlásenie vlastníctvo obytného domu na parcele 2027/3 o výmære 176m² je postavená v roku 1974.

SPOLČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV
B E T A
Trnavská 65
PEZINOK
ICO : 35626708

Danka Podhorská rodená Písařčiková, narodená dňa 9.5.1955,
bytom Trnavská 65. 902 01 Pezinok, SR

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Čestne prehlasujem, že byt č. 1 na 0.p., bytového domu č. s. 2318, na Trnavskej ulici č. 65 v Pezinku bol čiastočne rekonštruovaný a to nasledovne :

- V roku 2006 bol osadený nový plynový prietokový ohrievača a menené radiátory
- V roku 2009 bola osadená nová kuchynská linka, kombinovaný sporák a drez, vyhotovený obklad za linkou, vymenené okná v celom byte za plastové, vymenené elektrické rozvody a rekonštruované omietky.

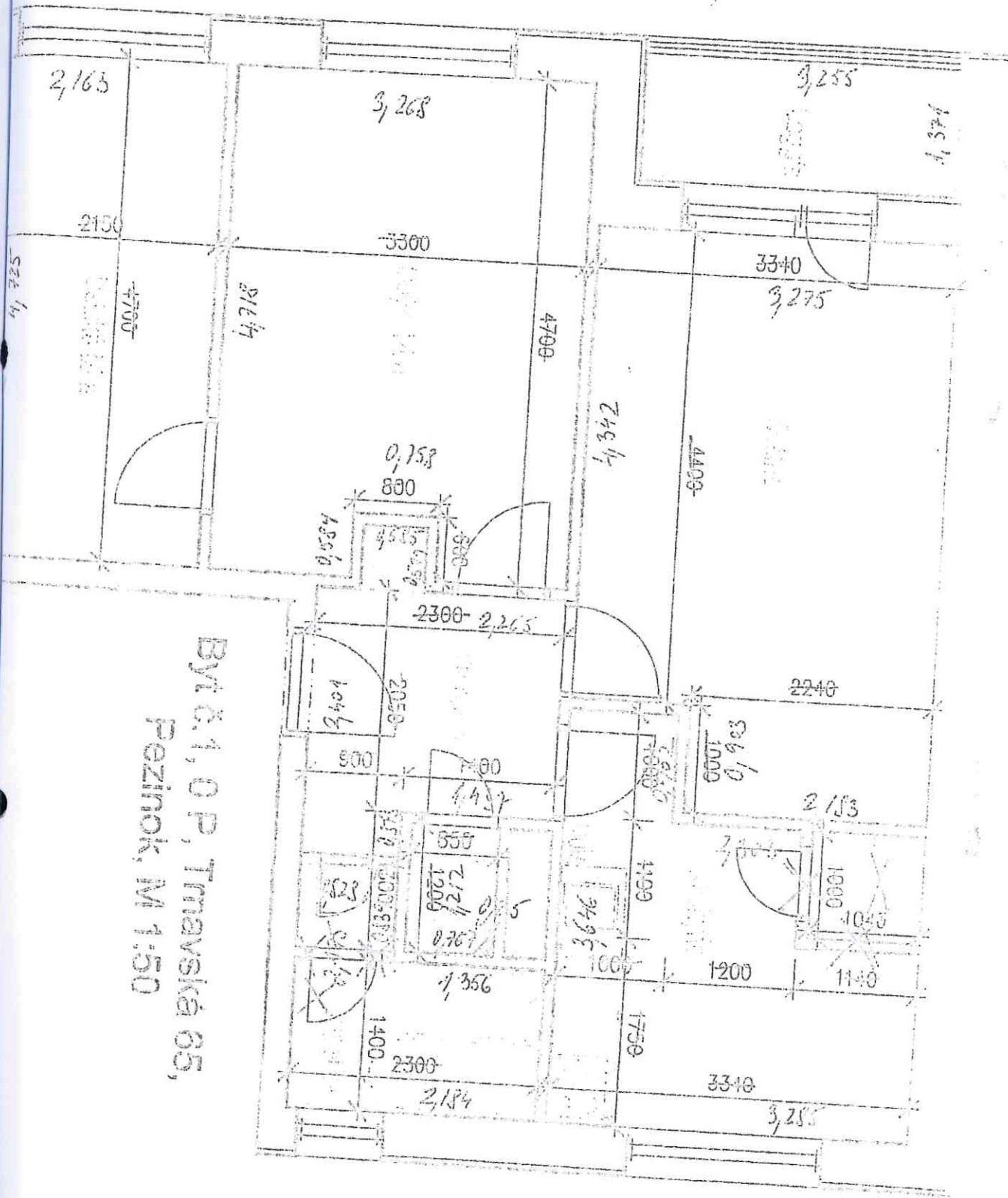
V roku 2006 bola vybudovaná v bytovom dome spoločná plynová kotolňa, boli vymenené okná v spoločných priestoroch a vchodové dvere a v roku 2008 bolo dokončené zateplenie bytového domu.

V Pezinku dňa 29.3.2011

Danka Podhorská

Jakubina

Číslo 74
Zameranie skutočnej podl. plochy bytu: 2000

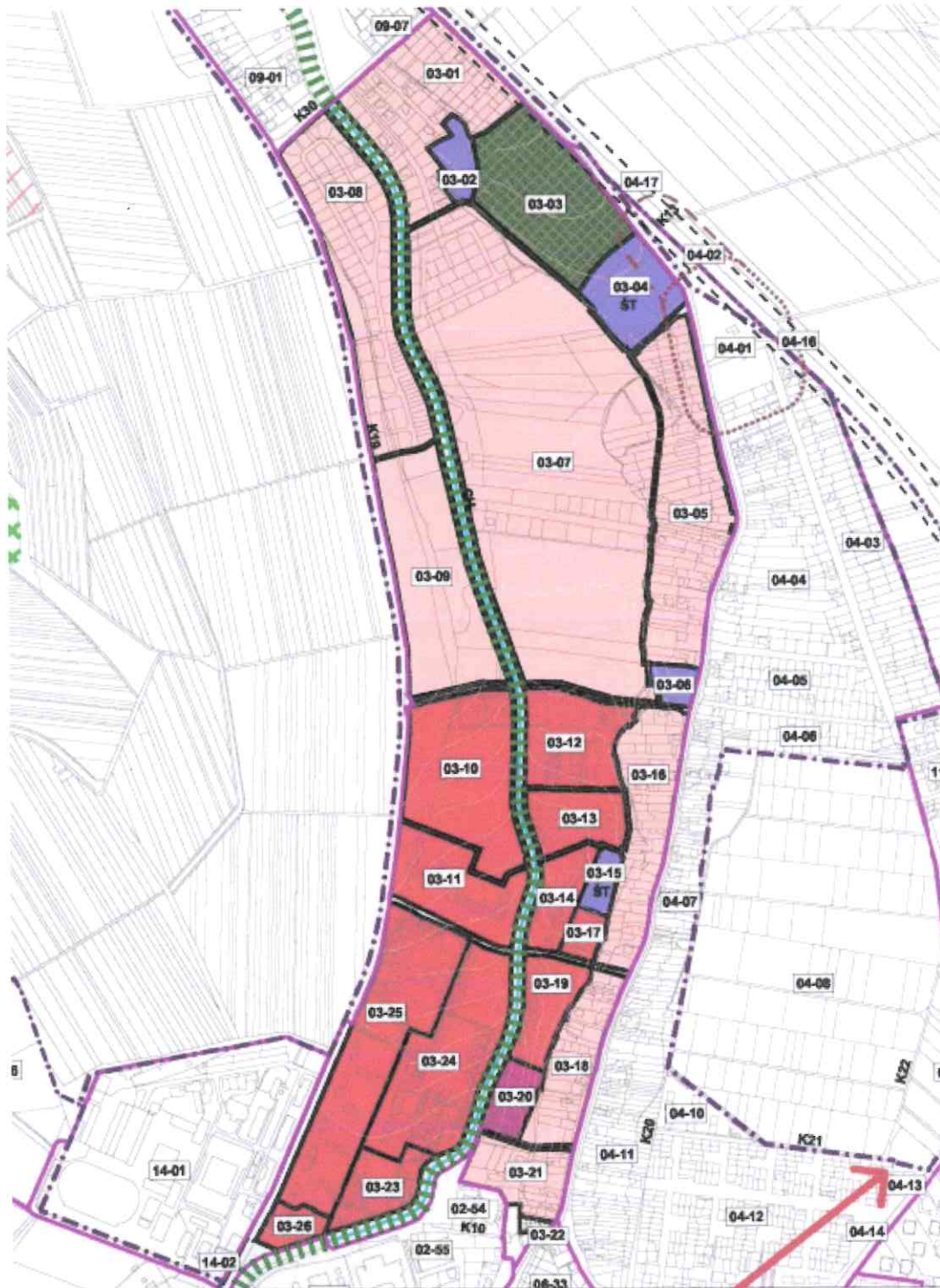


Byt č. 1, O P, Trnavská 65,
Pezinok, M 1:50

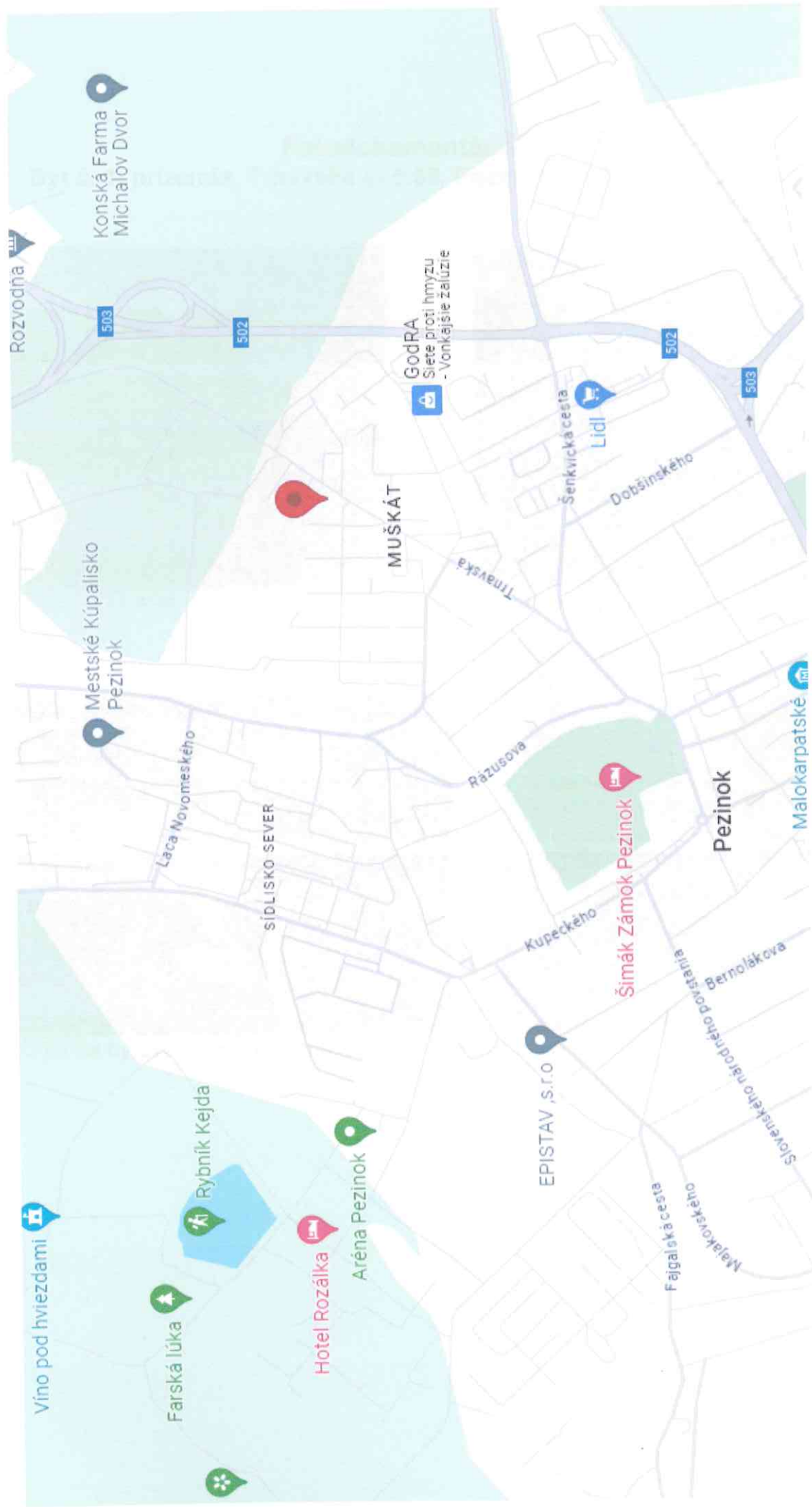
ÚZEMNÝ PLÁN MESTA PEZINOK – ZÁVADNÁ ČASŤ

urbanistický obvod	číslo urbanistických o bloku	funkčné využitie		označenie	urbanistická štruktúra	intervencie zásahy		podlažnosť / max. výška zástavby v m	koeficient zástavania	koeficient zelene	poznámka
		názov									
4	04 - 01	územie potrebiaka - cintorín			zeleň cintorínov	rekonštrukcia zelene cintorína	1				intervencie zásahy sú viazané výlučne na obsluhu cintorína
4	04 - 02	územie potrebiaka - cintorín			zeleň cintorínov	nová výstavba	0				
4	04 - 03	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55		
4	04 - 04	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná bičková zástavba	renovácia	2	0,25	0,55		
4	04 - 05	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná bičková zástavba	renovácia	2	0,25	0,55		
4	04 - 06	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55		
4	04 - 07	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55		
4	04 - 08	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	voľná zástavba scitlerov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55		zachovať pôvodný charakter zástavby
4	04 - 09	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	voľná zástavba scitlerov, kompaktná radová zástavba	nová výstavba	2	0,30	0,55		
4	04 - 10	obýtné územie - bytové domy		OÚ-BD	sídisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40		
4	04 - 11	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	kompaktná radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55		zachovať pôvodný charakter zástavby
4	04 - 12	obýtné územie - rodinné domy		OÚ-RD	otvorená radová zástavba	renovácia	2	0,25	0,55		
4	04 - 13	obýtné územie - bytové domy		OÚ-BD	sídisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40		
4	04 - 14	plochy zelene parkovo upravené				renovácia parkovej zelene	0		0,95		
4	04 - 15	obýtné územie - bytové domy		OÚ-BD	sídisková zástavba	renovácia	4	0,30	0,40		
4	04 - 16	vyhradené územie a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko			otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba					
4	04 - 17	vyhradené územie a zariadenia cestnej dopravy - parkovisko			otvorená parkovacia plocha pre osobné automobily	nová výstavba					

Poznámka:
 Vykazované plochy urbanistických blokov sú odčítané z grafického podkladu spracovaných výkresov a preto sú iba orientačné a nemusia sa zhodovať s výkresom z katastra.



**Urbanistický obvod 03
Pezinok - sever**



Fotodokumentácia
Byt č. 1, prízemie, Trnavská ul.č.65, Pezinok, zo dňa 27.06.2024



Prístup z Trnavskej ulice



Pohľad na bytový dom zo S-V strany



Pohľad na bytový dom z J-V strany



Vchod č. 65

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 127/2024

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

