Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová

e-mail:
evidenčné číslo

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č.9
821 08 Bratislava

Objednávka zo dňa: 28.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 332/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 640 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 459, rodinného domu súp.č. 640, postavenom na pozemku parc.č. 458/1, 458/2, 456, 457, drobná stavba bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 455, 454 v k.ú. Pezinok** a pozemkov parc.č. 452, 459, 458/1, 453-457, 458/2 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 2979, 4493, 2980 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

Počet strán (z toho príloh) : 46 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 640 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 459, rodinného domu súp.č. 640, postavenom na pozemku parc.č. 458/1, 458/2, 456, 457, drobná stavba bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 455, 454 v k.ú. Pezinok a pozemkov parc.č. 452, 459, 458/1, 453-457, 458/2 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 2979, 4493, 2980 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

- pozemky: parc. č. 452, 459, 458/1, 453-457, 458/2, k.ú. Pezinok, okres Pezinok
- stavby:
rodinný dom súpisné číslo 640, postavený na parc. č. 459, k.ú. Pezinok, okres Pezinok
rodinný dom súpisné číslo 640, postavený na parc. č. 458/1, 458/2, 456, 457k.ú. Pezinok, okres Pezinok
drobná stavba, bez súpisného čísla, postavená na pozemku parc.č. 455, 454, k.ú. Pezinok, okres Pezinok

2. Účel znaleckého posudku:
- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 04.11.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 25.11.2021

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 28.10.2021 - kópia
- Čestné prehlásenie o veku rodinného domu, drobnej stavby, zo dňa 21.05.2008 - kópia
- Pôdorys 2x rodinného domu súp.č. 64, Kukučinová ul.č. 12, Pezinok

b) Podklady získané znalcom:
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 2979,4493, 2980, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.11.2021 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.11.2021, pre k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2021.
Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 m^2 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
- žiadne

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 diferenciácie, porovnávacia 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 ma 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 3. štvrťrok 2021, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:

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 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:

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

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).
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

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

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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. 2979, 2980, 4493 vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.11.2021
Okres - Pezinok, Obec- Pezinok, Katastrálne územie - Pezinok.

ČASŤ A. Majetková podstata:
Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.

452	236	Záhrada	4	1
453	92	Zastavané plochy a nádvoria	15	1
453	184	Zastavané plochy a nádvoria	19	1
454	12	Zastavané plochy a nádvoria	25	1
455	16	Zastavané plochy a nádvoria	25	1
456	13	Zastavané plochy a nádvoria	17	1
457	13	Zastavané plochy a nádvoria	17	1
458/2	8	Zastavané plochy a nádvoria	17	1
458/1	68	Zastavané plochy a nádvoria	15	1

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
18 - Pozemok, na ktorom je dvor
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemky je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby		umiestnenie stavby
640	459	10	Dom	1	
640	458/1	10	Dom	1	

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY
por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Bernát Marián r. , PSČ SK
Dátum narodenia
Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia LV:
- Kúpa V 4010/07 zo dňa 22.11.2007
- Rozsudok Sp.zn.:10C/182/2014 - 429 z 2.3.2018 v spojení s Rozsudkom Sp.zn.: 6Co/163/2018 - 516 z 9.12.2020 právoplatné 12.2.2021

Poznámka
- Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 Podanie: P2 31/2012

ČASŤ C ŤARCHY
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 4009/07 zo dňa 22.11.2007
- Na podiel o veľkosti 1/4 -ina: Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 4009/07 zo dňa 22.11.2007
- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 2566/2008 zo dňa 30.7.2008

- Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 2566/2008 zo dňa 30.7.2008 Záložné právo v prospech Slovenská konsolidačná a.s. so sídlom Cintorínska 21, 81499 Bratislava 29, IČO: 35776005, podľa Rozhodnutia o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 629/320/21011/11/Fil zo dňa 27.9 .2011, vykonateľného dňa 27.9.2011 a Zmluvy o postúpení daňových a colných nedoplatkov č. 1/2013 zo dňa 21.6.2013 Podanie: Z 2653/2011 Podanie: Z 2114/2013 - Záložné právo v prospech Slovenská konsolidačná a.s. so sídlom Cintorínska 21, 81499 Bratislava 29, IČO: 35776005, podľa Rozhodnutia o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 629/320/21011/11/Fil zo dňa 27.9 .2011, vykonateľného dňa 27.9.2011 a Zmluvy o postúpení daňových a colných nedoplatkov č. 1/2013 zo dňa 21.6.2013 Podanie: Z 2653/2011 Podanie: Z 2114/2013
- Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 629/320/21011/11/Fil - právoplatné dňa 24.10.2011
- Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 629/320/21011/11/Fil - právoplatné dňa 24.10.2011
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka: Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 04.11.2021 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 04.11.2021 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 04.11.2021.

d) Technická dokumentácia:
Zadávateľom bolo predložené Čestné prehlásenie o veku 2x rodinného domu. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku. Predmetom ohodnocovania je aj prístavba s nadstavbou, na ktorú nebolo predložené žiadne povolenie ani ohlasovacia povinnosť. Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov- stavba pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Nehnuteľnosti evidované na LV č. 2979, 2980. 4493 v k.ú. Pezinok sú vo výlučnom vlastníctve Bernát Marián r. , nar. , bytom , PSČ SK, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosti nadobudnuté: - Kúpa V 4010/07 zo dňa 22.11.2007, Rozsudok Sp.zn.:10C/182/2014 - 429 z 2.3.2018 v spojení s Rozsudkom Sp.zn.: 6Co/163/2018 - 516 z 9.12.2020 právoplatné 12.2.2021
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.
- Zmluvy o postúpení daňových a colných nedoplatkov
- Záložné právo v prospech Slovenská konsolidačná a.s.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Rodinný dom - súp.č. 640 postavený na parc.č. 459 v k.ú.Pezinok
Rodinný dom - súp.č. 640 postavený na parc.č. 458/1, 458/2, 456, 457 v k.ú. Pezinok
Drobná stavba - bez súp.č. postavená na parc.č. 455, 456 v k.ú. Pezinok
Ploty - záhradný
Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická prípojka, prípojka plynu, bazén
Pozemky - parc.č. 452, 459, 458/1, 453-457, 458/2 o výmere spolu 642m2, k.ú. Pezinok

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 640, parc.č. 459, k.ú. Pezinok

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 640, postavený na pozemku parc. č. 459, na Kukučinovej ulici č. 12 v k.ú. Pezinok, okres Pezinok v zástavbe rodinných domov v zastavanom území s napojením na všetky inžinierske siete. Ide o jednopodlažný rodinný dom bez podpivničenia, zastrešený sedlovou strechou, daný do užívania v roku 1931. Priebežne boli prevedené viaceré rekonštrukcie, nové rozvody, vykurovanie, stierky, podlahy, kúpeľňa.

Dispozičné a konštrukčné riešenie:
Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, ide o samostatnú bytovú jednotku, osadenú v rovinatom teréne, prístupnú z verejnej komunikácie.
Vstup do rodinného domu je cez podbránie.
1.NP – predsieň, 2x izba, komora, kúpeľňa spolu s WC a garáž so samostatným vstupom z dvora.

Rodinný dom je založený na základových betónových pásoch, Zvislé konštrukcie murované z tehál hr. do 500mm, priečky rovnako murované z tehál, stropy drevené trámové z rovným podhľadom, zastrešenie sedlovou strechou s krytinou z pálených škridiel, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa brizolitová, vnútorné povrchy stien vápenno cementové omietky s náterom, podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v predsieni a kúpeľni keramická dlažba v garáži betónový poter s náterom. okná drevené dvojité s vonkajšími roletami, dvere drevené, garážová dvojkrídlová drevená brána.
Vykurovanie a ohrev teplej vody je zabezpečený plynovým kotlom osadeným v kúpeľni, osadené panelové plechové radiátory v kúpeľni rebríkový radiátor. Odkanalizovanie objektu je do verejnej kanalizácie, kanalizačná prípojka z kameninových rúr, vodovodné potrubie z oceľových rúr, napojený na verejný vodovod. Elektroinštalácia svetelná, motorická s poistkami.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo, pákové batérie, osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby, osadený plynový kotol.

Vek stavby a opotrebenie:
Vek stavby je potvrdený predloženým Čestným prehlásením, kedy stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 1931, z čoho vyplýva, že vek domu je 2021-1931 = 90 rokov. S ohľadom na konštrukčné vyhotovenie, životnosť objektu stanovujem na 120 rokov. Rodinný dom sa v čase šetrenia nevyužíval, je v dobrom udržiavanom stave s pravidelnou údržbou. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive, stropoch a zastrešení.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1931	11,90*7,30+5,15*5,10	113,14	120/113,14=1,061

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	**Základy**	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	**Podmurovka**	

	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	**Murivo**	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
5	**Deliace konštrukcie**	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	**Vnútorné omietky**	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400
7	**Stropy**	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
8	**Krovy**	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	**Krytiny strechy na krove**	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	**Fasádne omietky**	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**	
	16.8 mäkké drevo bez podstupníc	185
17	**Dvere**	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	**Okná**	
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250
20	**Okenice a vonkajšie rolety**	
	20.2 plastové	105
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**	
	23.2 keramické dlažby	150
24	**Ústredné vykurovanie**	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**	
	25.1 svetelná, motorická	280
26	**Domáci telefón (rozvod pod omietkou)**	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	**Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)**	
	- vyskytujúca sa položka	80
30	**Rozvod vody**	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55
31	**Inštalácia plynu**	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	**7585**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	**Vráta garážové**	
	32.3 rámové s výplňou (1 ks)	75
33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**	
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25
34	**Zdroj teplej vody**	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	**Zdroj vykurovania**	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
37	**Vnútorné vybavenie**	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	**Vodovodné batérie**	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	**Záchod**	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	**Vnútorné obklady**	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
45	**Elektrický rozvádzač**	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	**805**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP	Hodnota RU [€/m^2]
1. NP	(7585 ÷ 805 * 1,061)/30,1260	280,13

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1931	90	30	120	75,00	25,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	280,13 €/m^2*113,14 m^2*2,840*1,01	90 910,81
Technická hodnota	25,00% z 90 910,81	22 727,70

2.1.2 Rodinný dom s.č. 640, parc.č. 458/1, k.ú. Pezinok

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp. č. 640, je postavený na pozemku parc. č. 458/1, 485/2, 456, 457 vo dvore za hlavným rodinným domom s napojením na všetky inžinierske siete. Ide o jednopodlažný rodinný dom bez podpivničenia, v časti prístavby podkrovie, zastrešený sedlovou strechou, daný do užívania

v roku 1931. Priebežne boli prevedené viaceré rekonštrukcie, nové rozvody, vykurovanie, stierky, podlahy, kuchyňa, kúpeľňa. V roku 2010 bola prevedená prístavba s podkrovím, využívaná ako samostatná bytová jednotka.

Dispozičné a konštrukčné riešenie:
Jedná sa o rodinný dom, nakoľko viac ako polovica podlahovej plochy všetkých miestností je určená na bývanie, ide o dve samostatné bytové jednotky.

Vstup do rodinného domu je z dvora.
1.NP – predsieň, chodba, 2x izba, kuchyňa, komora, kúpeľňa , samostatné WC.
1.NP – prístavba – chodba, kúpeľňa spolu s WC, obývacia miestnosť a schodisko vedúce na poschodie
Podkrovie – 2x izba, kúpeľňa, šatník, chodba

Rodinný dom je založený na základových betónových pásoch, zvislé konštrukcie murované z tehál hr. do 400mm, priečky rovnako murované z tehál, stropy drevené trámové z rovným podhľadom, zastrešenie sedlovou strechou s krytinou z pálených škridiel, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa brizolitová, vnútorné povrchy stien vápenno cementové omietky s náterom, podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby, okná drevené dvojité s vonkajšími roletami, dvere drevené osadené v oceľových zárubniach.
Vykurovanie a ohrev teplej vody je zabezpečený plynovým kotlom osadeným v kúpeľni využívaný aj pre prístavbu, osadené panelové plechové radiátory. Odkanalizovanie objektu je do verejnej kanalizácie, kanalizačná prípojka z kameninových rúr, vodovodné potrubie z oceľových rúr, napojený na verejný vodovod. Elektroinštalácia svetelná s automatickým istením.

Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený splachovací záchod s nádržkou, podlaha z keramickej dlažby.
Vybavenie kuchyne: - nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva v dĺžke 3,80bm so zabudovanými spotrebičmi, kombinovaný sporák, digestor, nerezový drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Prístavba s podkrovím
Postavený na betónových základových pásoch s izoláciou proti vlhkosti, zvislé konštrukcie murované z betónových tvárnic, strop nad prízemí železobetónový s rovným podhľadom, strop v podkroví drevený trámový s rovným dreveným podhľadom. Zastrešenie sedlovou strechou s betónovou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Obvodový plášť so zateplovacím systémom, v čase šetrenia bez povrchovej úpravy, povrchová úprav vnútorných stien vápenno cementová omietka s náterom, schodisko do podkrovia z tvrdého dreva, okná plastové, dvere plné presklené. V obývacej miestnosti osadený krb s vyhrievacou vložkou. Podlahy na prízemí z keramickej dlažby, na poschodí plávajúca podlaha a keramická dlažby.
Vybavenie kúpeľne: - nachádza sa tu sprchový kút, umývadlo, pákové batérie, osadený splachovací záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V kúpeľni v podkroví osadený splachovací záchod s nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1931	5,10*13,60	69,36	
1. NP	1951	1,90*4,20	7,98	
1. NP	2010	8,00*7,00	56	
Spolu 1. NP			133,34	120/133,34=0,900

1. Podkrovie	1931	0	0	
1. Podkrovie	2010	8,00*7,00	56	
Spolu 1. Podkrovie			56	120/56=2,143

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
2	**Základy**			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	**Podmurovka**			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	**Stropy**			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
8	**Krovy**			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	**Krytiny strechy na krove**			
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535	100	535,0
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	50	65
17	**Dvere**			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
20	**Okenice a vonkajšie rolety**			
	20.2 plastové	105	100	105,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0

25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
26	**Domáci telefón (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	**Rozvod vody**			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	100	55,0
31	**Inštalácia plynu**			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	100	35,0
	Spolu	**7485**		**7420,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks)	25	100	25,0
34	**Zdroj teplej vody**			
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	100	40,0
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	100	60,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	100	30,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	100	30,0
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.8 bm)	209	100	209,0
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115	100	115,0
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	100	20,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	100	75,0
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	100	70,0
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60	100	60,0
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	50	100	50,0
40	**Vnútorné obklady**			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	100	160,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	100	15,0
42	**Kozub**			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	100	280,0
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
	Spolu	**1829**		**1829,0**

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	**Murivo**			
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v	1000	100	1000,0

	skladobnej hr. nad 30 do 40 cm			
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	**Stropy**			
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	570	100	570,0
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	100	20,0
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	40	52
17	**Dvere**			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	100	135,0
18	**Okná**			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	100	355,0
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	**Ústredné vykurovanie**			
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	100	480,0
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
26	**Domáci telefón (rozvod pod omietkou)**			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
30	**Rozvod vody**			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	55	100	55,0
	Spolu	**4220**		**4142,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	**Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika**			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
39	**Záchod**			
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35	100	35,0
40	**Vnútorné obklady**			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	100	30,0
	Spolu	**75**		**75,0**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m^2 ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m^2]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m^2]
1. NP	(7485 + 1829 * 0,900)/30,1260	(7420 + 1829 * 0,900)/30,1260	303,10	300,94

1. Podkrovie	(4220 + 75 * 2,143)/30,1260	(4142 + 75 * 2,143)/30,1260	145,41	142,82

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1931	90	30	120	75,00	25,00
1. NP - prístavba	1951	70	30	100	70,00	30,00
1. NP - prístavba	2010	11	30	41	26,83	73,17
1. Podkrovie	1931	90	30	120	75,00	25,00
1. Podkrovie - prístavba	2010	11	30	41	26,83	73,17

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 1931		
Východisková hodnota	303,10 €/m^2*69,36 m^2*2,840*1,01	60 302,42
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	300,94 €/m^2*69,36 m^2*2,840*1,01	59 872,68
Technická hodnota	25,00% z 59 872,68	14 968,17
1. NP - prístavba z roku 1951		
Východisková hodnota	303,10 €/m^2*7,98 m^2*2,840*1,01	6 937,91
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	300,94 €/m^2*7,98 m^2*2,840*1,01	6 888,47
Technická hodnota	30,00% z 6 888,47	2 066,54
1. NP - prístavba z roku 2010		
Východisková hodnota	303,10 €/m^2*56,00 m^2*2,840*1,01	48 687,07
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	300,94 €/m^2*56,00 m^2*2,840*1,01	48 340,11
Technická hodnota	73,17% z 48 340,11	35 370,46
1. Podkrovie z roku 1931		
Východisková hodnota	145,41 €/m^2*0,00 m^2*2,840*1,01	0,00
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	142,82 €/m^2*0,00 m^2*2,840*1,01	0,00
Technická hodnota	25,00% z 0,00	0,00
1. Podkrovie - prístavba z roku 2010		
Východisková hodnota	145,41 €/m^2*56,00 m^2*2,840*1,01	23 357,27
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	142,82 €/m^2*56,00 m^2*2,840*1,01	22 941,23
Technická hodnota	73,17% z 22 941,23	16 786,10

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	115 927,40	115 101,26	52 405,17
1. podkrovné podlažie	23 357,27	22 941,23	16 786,10
Spolu	**139 284,67**	**138 042,49**	**69 191,27**

Dokončenosť stavby: (138 042,49€ / 139 284,67€) * 100 % = 99,11%

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba - dreváreň, parc.č. 988/96

POPIS STAVBY

Drobná stavba - dreváreň, sa nachádza vo dvore na pozemku parc.č. 454, 455, postavená na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie murované z tehál hr. do 300mm, stropy drevené trámové s rovným podhľadom - poškodené. Objekt zastrešený pultovou strechou s krytinou z pálenej škridle - poškodené, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu - poškodené, okná drevené dvojité - poškodené, dvere poškodené, podlaha hrubá betónová, povrchová úprava vonkajších a vnútorných stien omietky vápenné hladké.
Objekt je v zlo stave vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m^2]	k_{ZP}
1. NP	1969	3,45*7,75	26,74	18/26,74=0,673

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Pošk.	Výsled.
2	**Základy a podmurovka**			
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615	0	615,0
3	**Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)**			
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590	0	1590,0
4	**Stropy**			
	4.2 trámčekové s podhľadom	360	50	180,0
5	**Krov**			
	5.1 väznicové valbové, stanové, sedlové, manzardové	680	30	476,0
6	**Krytina strechy na krove**			
	6.2.b pálené obyčajné jednodrážkové	295	50	147,5
8	**Klampiarske konštrukcie**			
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100	50	50,0
9	**Vonkajšia úprava povrchov**			
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240	0	240,0
10	**Vnútorná úprava povrchov**			
	10.2 vápenná hladká omietka	185	0	185,0
12	**Dvere**			
	12.5 rámové s výplňou	255	80	51,0
13	**Okná**			
	13.4 dvojité rámové (von a dnu otváravé)	150	90	15,0

14	**Podlahy**			
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145	50	72,5
18	**Elektroinštalácia**			
	18.4 len svetelná - poistky	190	0	190,0
	Spolu	**4805**		**3812,0**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	**Kanalizácia**			
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30	0	30,0
25	**Vnútorné vybavenie**			
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70	80	14,0
	Spolu	**100**		**44,0**

Hodnota RU na m^2 zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,840$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,01$

Podlažie	Výpočet RU na m^2 ZP nepoškodeného podlažia	Výpočet RU na m^2 ZP poškodeného podlažia	Hodnota RU nepoškodeného podlažia [€/m^2]	Hodnota RU poškodeného podlažia [€/m^2]
1. NP	(4805 + 100 * 0,673)/30,1260	(3812 + 44 * 0,673)/30,1260	161,73	127,52

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1969	52	28	80	65,00	35,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	161,73 €/m^2*26,74 m^2*2,840*1,01	12 404,86
Východisková hodnota poškodeného podlažia	127,52 €/m^2*26,74 m^2*2,840*1,01	9 780,91
Technická hodnota	35,00% z 9 780,91	3 423,32

Miera poškodenia stavby: (2 623,95€ / 12 404,86€) * 100 % = 21,15%

2.2.2 Plot záhradný

Záhradný plot postavený na betónových základoch s výplňou z betónových tvárnic.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	64,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			**23,24 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	129,00m^2	755	25,06 €/m

Dĺžka plotu: 25,50+14,50+24,50 = 64,50 m
Pohľadová plocha výplne: 64,50*2,00 = 129,00 m^2
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,840
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot záhradný	2010	11	69	80	13,75	86,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(64,50m * 23,24 €/m + 129,00m^2 * 25,06 €/m^2) * 2,840 * 1,01	13 572,47
Technická hodnota	86,25 % z 13 572,47 €	11 706,26

2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejnej siete do rodinného domu cez vodomernú šachtu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/bm
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,840
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1965	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	5 bm * 59,09 €/bm * 2,840 * 1,01	847,47
Technická hodnota	6,67 % z 847,47 €	56,53

2.2.4 Prípojka NN

Ide o zemnú prípojku.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 445/30,1260 = 14,77 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 7,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,840
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1965	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,5 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 2,840 * 1,01	317,75
Technická hodnota	6,67 % z 317,75 €	21,19

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená z rodinného domu do verejnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 2140/30,1260 = 71,03 €/bm
Počet merných jednotiek: 7,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,840
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1965	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,5 bm * 71,03 €/bm * 2,840 * 1,01	1 528,07
Technická hodnota	6,67 % z 1 528,07 €	101,92

2.2.6 Prípojka plynu

Prípojka plynu vedená z verejnej siete v ulici do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 5 Plynovod
Kód KS: 2221 Miestne plynovody
Kód KS2: 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 425/30,1260 = 14,11 €/bm
Počet merných jednotiek: 7,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,840
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1975	46	14	60	76,67	23,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7,5 bm * 14,11 €/bm * 2,840 * 1,01	303,55
Technická hodnota	23,33 % z 303,55 €	70,82

2.2.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je betónovej konštrukcie, uzatvorená oceľovým poklopom. V rozpočtovom ukazovateli je započítané aj vybavenie šachty.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 0,90*1,00*1,00 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,840
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1965	56	4	60	93,33	6,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	0,9 m^3 OP * 254,27 €/m3 OP * 2,840 * 1,01	656,41
Technická hodnota	6,67 % z 656,41 €	43,78

2.2.8 Bazén

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 1780/30,1260 = 59,09 €/m3 OP
Počet merných jednotiek: 2,00*1,80*3,00 = 10,8 m^3 OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,840
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,01

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén	2010	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	10,8 m^3 OP * 59,09 €/m3 OP * 2,840 * 1,01	1 830,53
Technická hodnota	72,50 % z 1 830,53 €	1 327,13

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinné domy		
Rodinný dom s.č. 640, parc.č. 459, k.ú. Pezinok	90 910,81	22 727,70
Rodinný dom s.č. 640, parc.č. 458/1, k.ú. Pezinok	138 042,49	69 191,27
Celkom za Rodinné domy	**228 953,30**	**91 918,97**
Drobná stavba - dreváreň, parc.č. 988/96	**9 780,91**	**3 423,32**
Plot záhradný	**13 572,47**	**11 706,26**
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	847,47	56,53
Prípojka NN	317,75	21,19
Kanalizačná prípojka	1 528,07	101,92
Prípojka plynu	303,55	70,82
Vodomerná šachta	656,41	43,78
Bazén	1 830,53	1 327,13
Celkom za Vonkajšie úpravy	**5 483,78**	**1 621,37**
Celkom:	**257 790,46**	**108 669,92**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
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 permoník, kultúrne festivaly, motoristické a športové súťaže. V meste Pezinok žije cca 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 prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Stavba je stavebno-technickým usporiadaním vhodná na projektovaný účel, určený na celoročné bývanie. Iné využitie sa v blízkej budúcnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Nehnuteľnosti sa nenachádzajú v záplavovej oblasti a nie sú zaťažované exhalátmi z priemyselnej výroby.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.
- Zmluvy o postúpení daňových a colných nedoplatkov
- Záložné právo v prospech Slovenská konsolidačná a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,80.
Nehnuteľnosti sa nachádzajú v uličnej zástavbe rodinných domov, dopyt nehnuteľnosti v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Prevládajúca zástavba v okolí domu – rodinné domy, občianska vybavenosť, objekty pre bývanie. Orientácia hlavných obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, možnosť ďalšieho rozšírenia stavby nie je možná. Dobré spojenie do hlavného mesta Bratislava, okresného miesta Trnava, Senec. Pezinok je napojená vo vzdialenosti asi 9 km na diaľničnú cestu D1. Vlaková stanica vzdialená 15min. Občianska vybavenosť a služby na úrovni okresného mesta. Príslušenstvo domu tvoria plot, prípojky, drobná stavba, bazén. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce, pred rodinným domom a vo dvore. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, Stavba je napojená na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú a plynovú prípojku.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	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 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,40
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,800	30	24,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,800	10	8,00
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti**				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	**Typ nehnuteľnosti**				

	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,800	10	8,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby**				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám**				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	**Konfigurácia terénu**				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby**				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,600	7	11,20
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti**				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,600	7	11,20
13	**Obč. vybav.(úrady,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)**				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	10	16,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	8	6,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	**Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.**				
	bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia**				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností**				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,440	2	0,88
19	**Názor znalca**				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,800	25	20,00
	Spolu			**185**	**208,64**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 208,64/ 185	1,128
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 108 669,92 € * 1,128	**122 579,67 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Pezinok

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 452 - 457, 459, 458/1, 458/2 sú umiestnené v zastavanom území obce, na Kukučinovej ulici, k.ú. Pezinok, okres Pezinok, evidované na LV č. 2979, 2980, 4493 ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada o výmere spolu 642m2. Prístup na pozemky je z vybudovanej spevnenej komunikácie parc.č.465/2, 465/6, vo vlastníctve mesta Pezinok. V komunikácii sa nachádzajú inžinierske siete - vodovod, plynovod, elektrická sieť, kanalizácia, osadené verejné osvetlenie. Pozemky sú rovinaté a oplotená v neudržiavanom stave, nakoľko sa nehnuteľnosť v čase šetrenia nevyužívala. Na pozemkov parc.č. 459 je postavený rodinný dom súp.č. 640, na pozemku parc.č. 458/1, 456, 467, 458/2 je postavený rodinný dom s prístavbou, súp.č. rovnako 640. na pozemku parc.č. 454 a 455 je postavená drobná stavba v zlom neudržiavanom stave. Pozemok parc.č. 453 tvorí dvor a pozemok parc.č. 452 využívaný ako záhrada, kde sa nachádza bazén. Okolitú zástavbu tvoria objekty podobných pozemkov so štandardnými rodinnými domami.

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 okresné mesto Pezinok je oblasť so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva. Použila som aj povyšujúci faktor, z dôvodu o zvýšeného záujmu o podobné pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
452	záhrada	236	236,00	1/1	236,00
459	zastavané plochy a nádvoria	92	92,00	1/1	92,00
453	zastavané plochy a nádvoria	184	184,00	1/1	184,00
454	zastavané plochy a nádvoria	12	12,00	1/1	12,00
455	zastavané plochy a nádvoria	16	16,00	1/1	16,00
456	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
457	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	1/1	13,00
458/2	zastavané plochy a nádvoria	8	8,00	1/1	8,00
458/1	zastavané plochy a nádvoria	68	68,00	1/1	68,00
Spolu výmera					**642,00**

Obec: Pezinok

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m^2 = 53,11 €/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, priemyselové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50

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 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00	3,9926
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 €/m^2 * 3,9926	212,05 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 642,00 m^2 * 212,05 €/m^2	136 136,10 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 452	50 043,80
parcela č. 459	19 508,60
parcela č. 453	39 017,20
parcela č. 454	2 544,60
parcela č. 455	3 392,80
parcela č. 456	2 756,65
parcela č. 457	2 756,65
parcela č. 458/2	1 696,40
parcela č. 458/1	14 419,40
Spolu	**136 136,10**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 640 s príslušenstvom, postavenom na pozemku parc.č. 459, rodinného domu súp.č. 640, postavenom na pozemku parc.č. 458/1, 458/2, 456, 457, drobná stavba bez súp.č., postavená na pozemku parc.č. 455, 454 v k.ú. Pezinok a pozemkov parc.č. 452, 459, 458/1, 453-457, 458/2 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 2979, 4493, 2980 v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.
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 neprimeranou pohnútkou.

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 122 579,67 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 136 136,10 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

4. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinné domy	
Rodinný dom s.č. 640, parc.č. 459, k.ú. Pezinok	25 636,85
Rodinný dom s.č. 640, parc.č. 458/1, k.ú. Pezinok	78 047,75
Spolu za Rodinné domy	**103 684,60**
Drobná stavba - dreváreň, parc.č. 988/96	**3 861,50**
Plot záhradný	**13 204,66**
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	63,77
Prípojka NN	23,90
Kanalizačná prípojka	114,97
Prípojka plynu	79,88
Vodomerná šachta	49,38
Bazén	1 497,00
Spolu za Vonkajšie úpravy	**1 828,91**
Spolu stavby	**122 579,67**
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 452 (236 m^2)	50 043,80

Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 459 (92 m^2)	19 508,60
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 453 (184 m^2)	39 017,20
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 454 (12 m^2)	2 544,60
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 455 (16 m^2)	3 392,80
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 456 (13 m^2)	2 756,65
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 457 (13 m^2)	2 756,65
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 458/2 (8 m^2)	1 696,40
Pozemky - k.ú. Pezinok - parc. č. 458/1 (68 m^2)	14 419,40
Spolu pozemky (642,00 m^2)	**136 136,10**
Spolu VŠH	**258 715,77**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**259 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 259 000,00 €
Slovom: Dvestopätdesiatdeväťtisíc Eur

5. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.
- Zmluvy o postúpení daňových a colných nedoplatkov
- Záložné právo v prospech Slovenská konsolidačná a.s.

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ ZNALEC

V Bratislave dňa 25.11.2021

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku, zo dňa 28.10.2021 - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 2979,4493, 2980, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál dňa 03.11.2021 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál dňa 03.11.2021, pre k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál
- Čestné prehlásenie o veku rodinného domu, drobnej stavby, zo dňa 21.05.2008 - kópia
- Pôdorys 2x rodinného domu súp.č. 64, Kukučinová ul.č. 12, Pezinok
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kríková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 28.10.2021
Vybavuje: Mgr. Patrícia Kokošová,
0948 917 605

Vec: Objednávka znaleckého posudku
Naša značka: 40991

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) je súbor nasledovných nehnuteľností:**

PREDMET DRAŽBY A: (spoluvlastnícky podiel 1/1)			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 2980	Okres: Pezinok Obec: Pezinok Katastrálne územie: Pezinok	**Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor**	
Pozemky parc. reg. „C":			
Parcelné číslo:	**Druh pozemku:**	**Výmera v m²:**	**Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:**
453	zastavaná plocha a nádvorie	184	
454	zastavaná plocha a nádvorie	12	
455	zastavaná plocha a nádvorie	16	
456	zastavaná plocha a nádvorie	13	
457	zastavaná plocha a nádvorie	13	
458/2	zastavaná plocha a nádvorie	8	
PREDMET DRAŽBY B: (spoluvlastnícky podiel 1/1)			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 2979	Okres: Pezinok Obec: Pezinok Katastrálne územie: Pezinok	**Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor**	
Pozemky parc. reg. „C":			
Parcelné číslo:	**Druh pozemku:**	**Výmera v m²:**	**Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:**
452	záhrada	236	
459	zastavaná plocha a nádvorie	92	
Stavby:			
Súpisné číslo:	**Stavba postavená na parcele číslo:**	**Popis stavby:**	**Druh stavby:**
640	459	Dom	10 - Rodinný dom
PREDMET DRAŽBY C: (spoluvlastnícky podiel 1/1)			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 4493	Okres: Pezinok Obec: Pezinok Katastrálne územie: Pezinok	**Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor**	
Pozemky parc. reg. „C":			

Zapísaná v OR okresného súdu Bratislava I, Vložka 3970/B, | IČO:35849703

Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m^2:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
458/1	zastavaná plocha a nádvorie	68	

Stavby:			
Súpisné číslo:	**Stavba postavená na parcele číslo:**	**Popis stavby:**	**Druh stavby:**
640	458/1	Rod.dom	10 - Rodinný dom

Vlastníkom Predmetu Dražby je: Marián Bernát, rod. , nar. , byton v podiele 1/1-ina.

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

04.11.2021 o 11:30 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii". V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy zp@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s., Zelinarska 6
821 08 Bratislava
U9, a.s.
Mgr. Patrícia Kokošová
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Pezinok

Dátum vyhotovenia 03.11.2021
Čas vyhotovenia: 02:50:02

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2979

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
452	236	záhrada	4	1		
459	92	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
640	459	10	Dom		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

2 Bernát Marián r. PSČ , SK 1 / 1

Dátum narodenia : 28.10.1974

Titul nadobudnutia: Kúpa V 4010/07 zo dňa 22.11.2007

Titul nadobudnutia: Rozsudok Sp.zn.:10C/182/2014 - 429 z 2.3.2018 v spojení s Rozsudkom Sp.zn.: 6Co/163/2018 - 516 z 9.12.2020 právoplatné 12.2.2021

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

2 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 4009/07 zo dňa 22.11.2007

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby
záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Pezinok

Dátum vyhotovenia 03.11.2021
Čas vyhotovenia: 02:46:47

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2980

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
453	184	zastavaná plocha a nádvorie	19	1		
454	12	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
455	16	zastavaná plocha a nádvorie	25	1		
456	13	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
457	13	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		
458/ 2	8	zastavaná plocha a nádvorie	17	1		

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
19 - Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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* *Spoluvlastnícky podiel*

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

7 Bernát Marián PSČ SK 1 / 1
Dátum narodenia : 28.10.1974

Titul nadobudnutia	Kúpa V 4010/07 zo dňa 22.11.2007
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 1189/2008 zo dňa 30.5.2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 2567/2008 zo dňa 31.7.2008
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 2364/2008 zo dňa 20.5.2009
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V 2365/2008 zo dňa 10. 6. 2009
Titul nadobudnutia	Rozsudok Sp.zn.:10C/182/2014 - 429 z 2.3.2018 v spojení s Rozsudkom Sp.zn.: 6Co/163/2018 - 516 z 9.12.2020 právoplatné 12.2.2021

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

7 Na podiel o veľkosti 1/4 -ina: Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 4009/07 zo dňa 22.11.2007

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653
Podanie: P2 31/2012

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: **Pezinok**
Obec: **PEZINOK**
Katastrálne územie: **Pezinok**

Dátum vyhotovenia **03.11.2021**
Čas vyhotovenia: **02:51:47**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4493

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	*Výmera v m2*	*Druh pozemku*	*Spôsob využ. p.*	*Umiest. pozemku*	*Právny vzťah*	*Druh ch.n.*
458/ 1	68	zastavaná plocha a nádvorie	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*	*Druh ch.n.*	*Umiest. stavby*
640	458/ 1	10	Rod.dom		1

Legenda:
Druh stavby:
10 - Rodinný dom
Kód umiestnenia stavby:
1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

3 **Bernát Marián r.** , PSČ 3K 1 / 1

Dátum narodenia : **28.10.1974**

Titul nadobudnutia **Kúpna zmluva V 2567/2008 zo dňa 31.7.2008**
Titul nadobudnutia **Rozsudok Sp.zn.:10C/182/2014 - 429 z 2.3.2018 v spojení s Rozsudkom Sp.zn.: 6Co/163/2018 - 516 z 9.12.2020 právoplatné 12.2.2021**

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie X 72/97

ČASŤ C: ŤARCHY

por.č.:

Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 2566/2008 zo dňa 30.7.2008
Zmluva o zriadení záložného práva v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s.,Suché mýto 4,Bratislava,IČO: 00 151 653,podľa V 2566/2008 zo dňa 30.7.2008
Záložné právo v prospech Slovenská konsolidačná a.s. so sídlom Cintorínska 21, 81499 Bratislava 29, IČO: 35776005, podľa Rozhodnutia o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 629/320/21011/11/Fil zo dňa 27.9
.2011, vykonateľného dňa 27.9.2011 a Zmluvy o postúpení daňových a colných nedoplatkov č. 1/2013 zo dňa 21.6.2013 Podanie: Z 2653/2011 Podanie: Z 2114/2013
Záložné právo v prospech Slovenská konsolidačná a.s. so sídlom Cintorínska 21, 81499 Bratislava 29, IČO: 35776005, podľa Rozhodnutia o zriadení záložného práva na zabezpečenie daňového nedoplatku č. 629/320/21011/11/Fil zo dňa 27.9
.2011, vykonateľného dňa 27.9.2011 a Zmluvy o postúpení daňových a colných nedoplatkov č. 1/2013 zo dňa 21.6.2013 Podanie: Z 2653/2011 Podanie: Z 2114/2013
Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 629/320/21011/11/Fil - právoplatné dňa 24.10.2011
Oznámenie o nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia o zriadení záložného práva č. 629/320/21011/11/Fil - právoplatné dňa 24.10.2011

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 Podanie: P2 31/2012

Oznámenie zo dňa 5.3.2012 o začatí výkonu záložného práva V 4009/07 a V 2566/08 formou dobrovoľnej dražby záložným veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653 Podanie: P2 31/2012

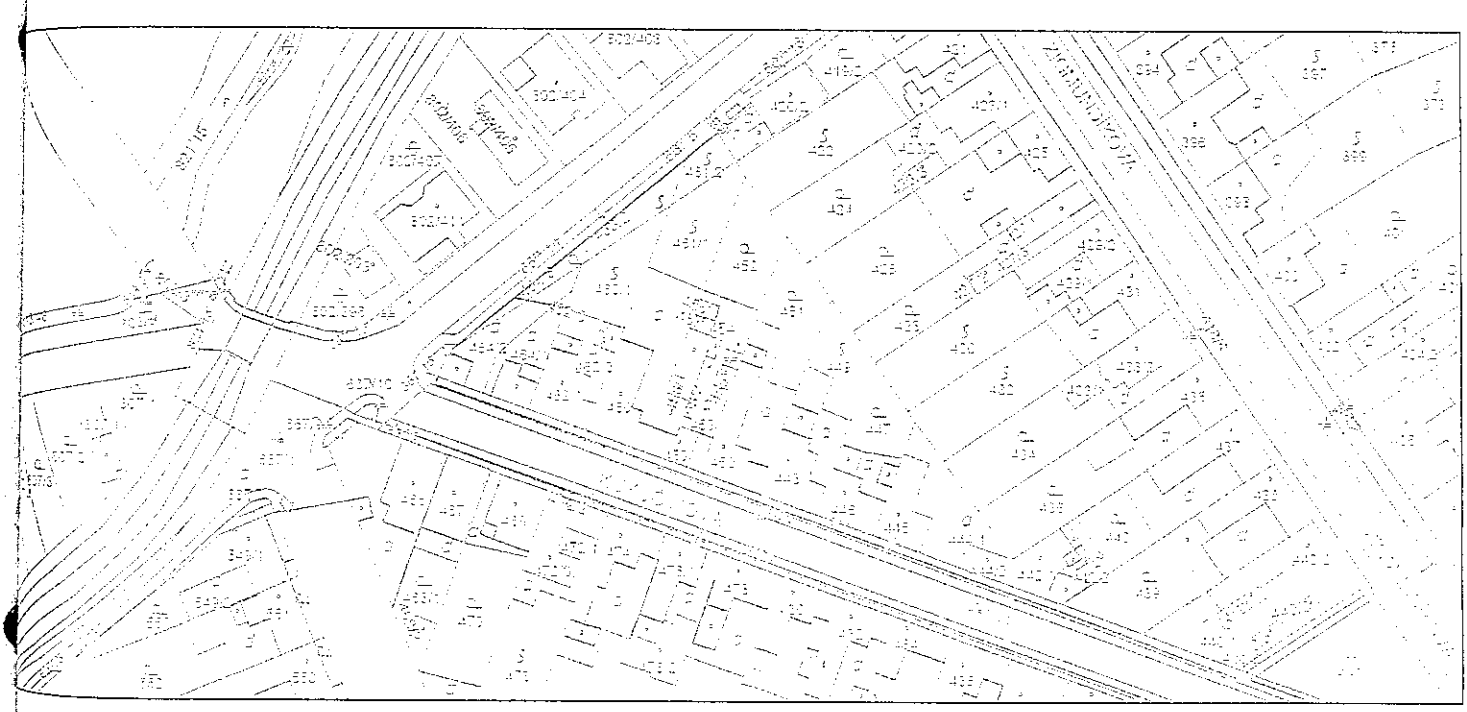
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

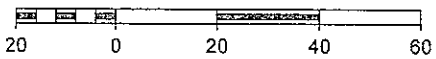
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Pezinok

streda 3. novembra 2021 14:46



SCALE 1 : 1 449

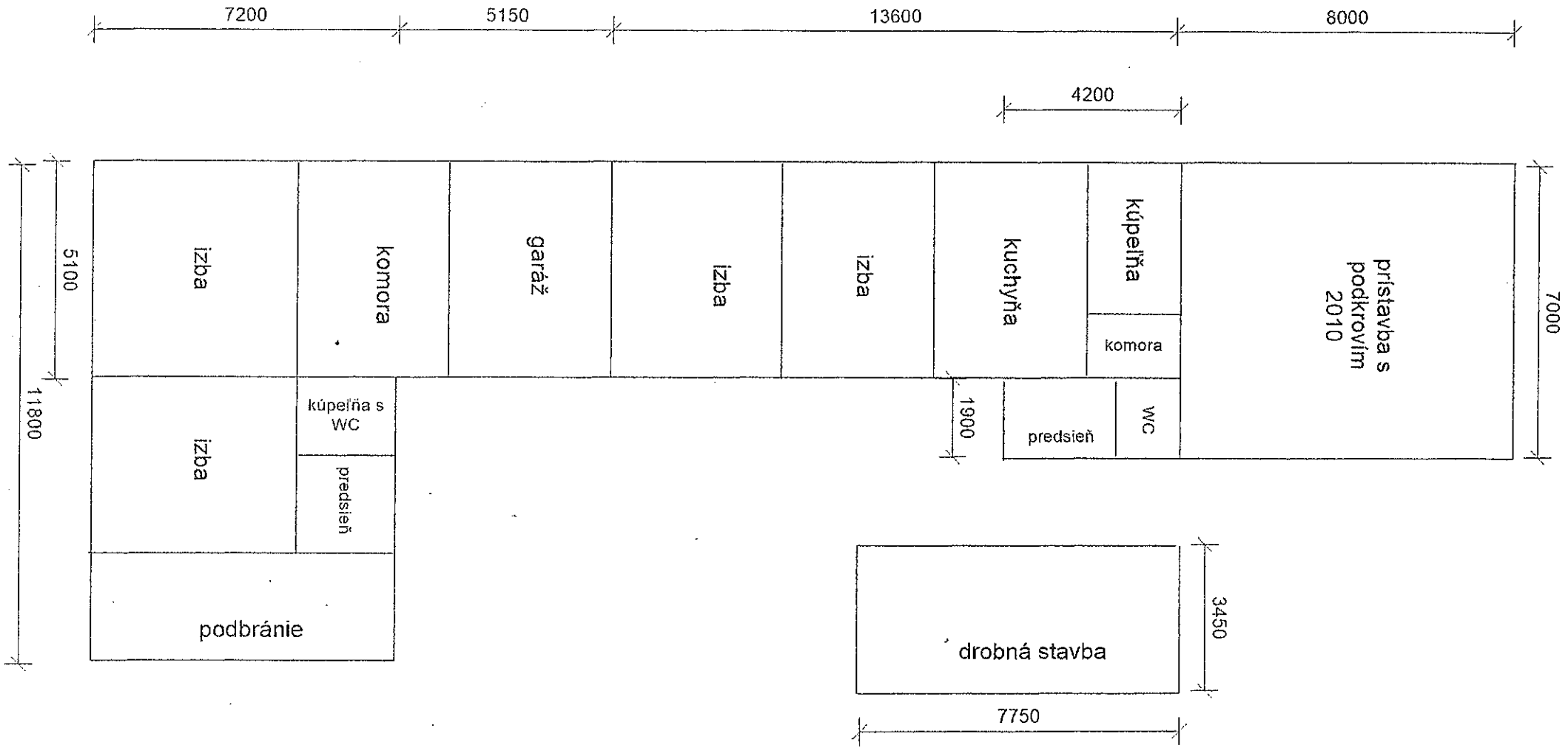


Meián Barnái

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

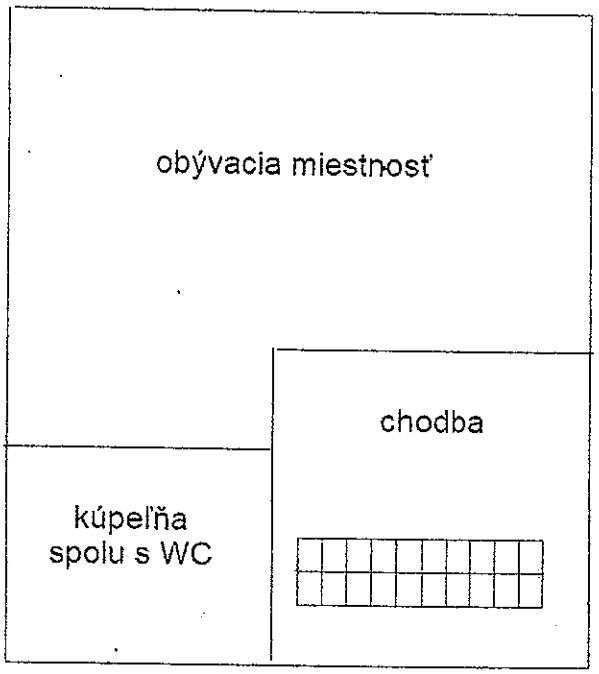
Podľa mojich informácií, ktoré som získal od spoluvlastníkov nehnuteľností a od susedov, čestne prehlasujem, rodinné domy nachádzajúce sa na pozemkoch, parc.č. 458/1 a 459, kat. územie Pezinok boli postavené v roku 1931. V roku 1951 bola uskutočnená prístavba chodby a WC, v roku 2008 bola uskutočnená modernizácia výmenou a v roku 1969 bola postavená drobná stavba.

V Pezinku, dňa 21. 8. 2008

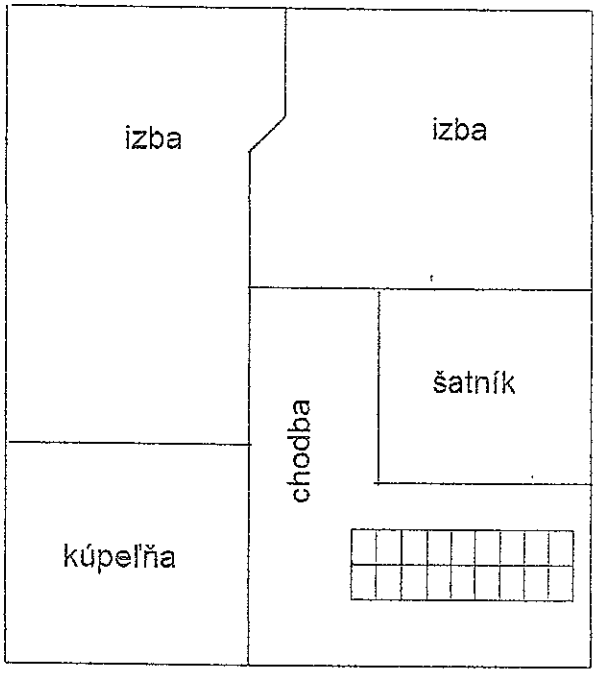


2x Rodinný dom - súp.č. 640, Kukučinová ul. č.12, Pezinok

Prístavba - nadstavba - 2010



1.NP - prízemie



2.NP - podkrovia


Stredná odborná škola Policajného zboru
Vitamin Gallery Event Pub
Kukučínova 640/12, 902 01 Pezinok
29 min autom - cestou
Zámocký park
Okresný súd Pezinok
Pezinok
Malokarpatské múzeum v Pezinku
Pezinok,,nám. (autobusová stanica)
Google

Fotodokumentácia

odinný dom – súp.č. 640, p.č.459, Kukučinová č.12, Pezinok, zo dňa 04.11.2021



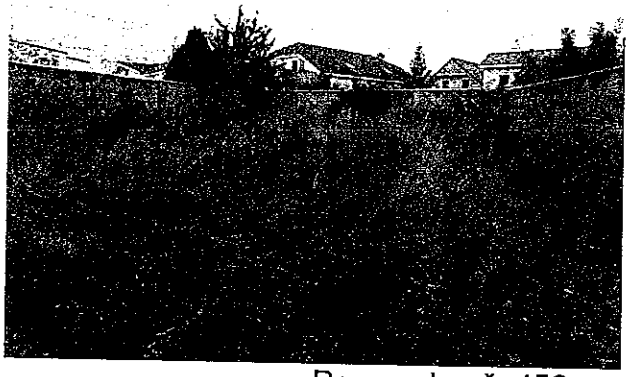
Pohľad na rodinný dom od ulice



Pohľad z dvora



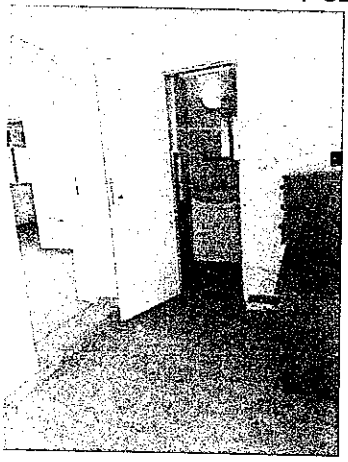
odbránie

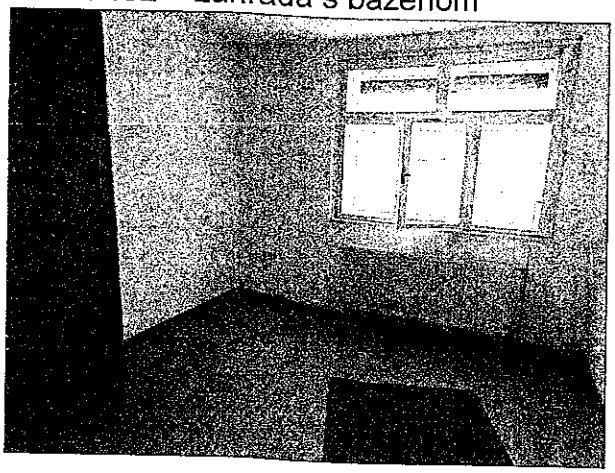


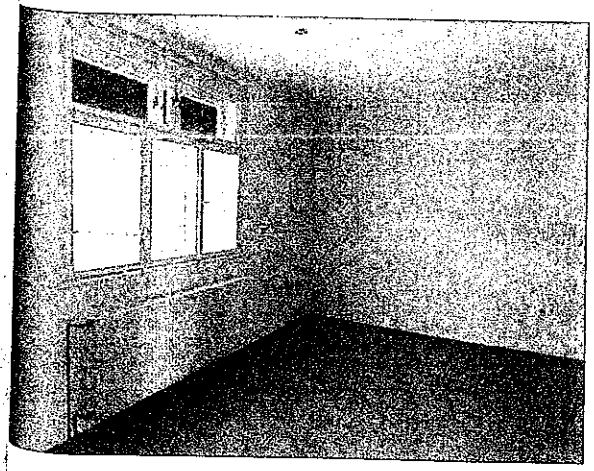


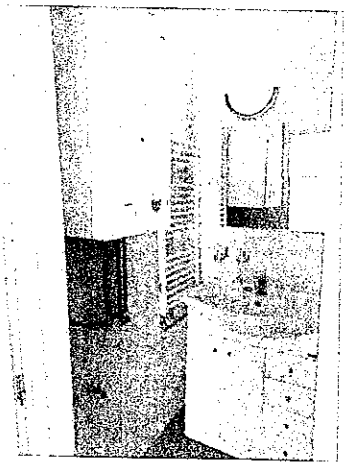
Pozemok o.č. 452 – záhrada s bazénom

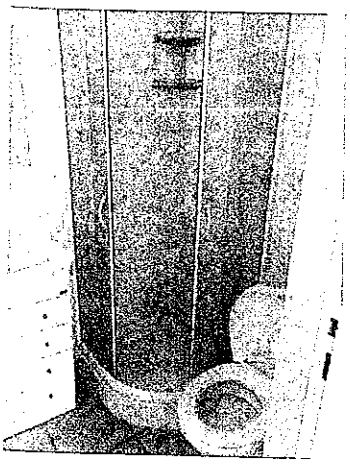












Drobná stavba – p.č. 454, 455



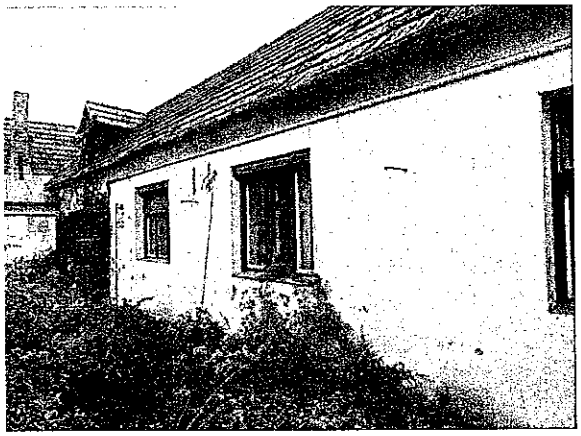




Rodinný dom s prístavbou a nadstavbou – súp.č. 640, p.č.458/1, 458/2, 456, 457, Pezinok, zo dňa 04.11.2021

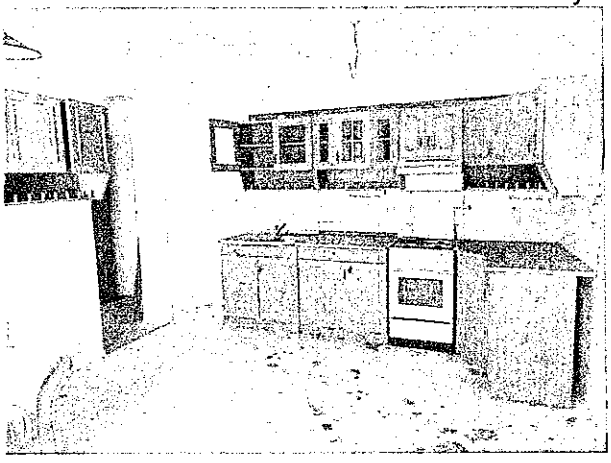


Pohľad z južnej strany



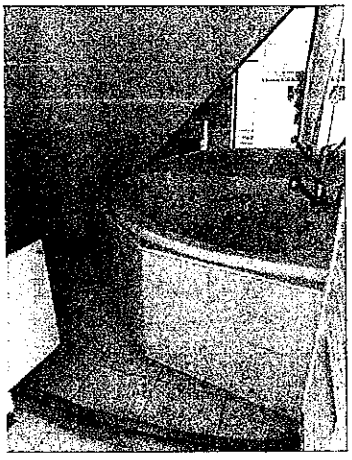
Pohľad zo S-V strany

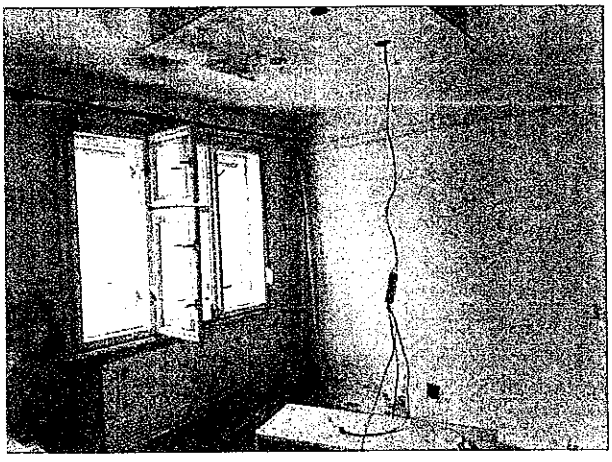






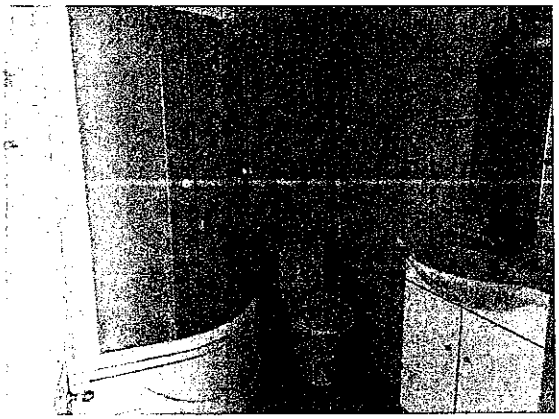




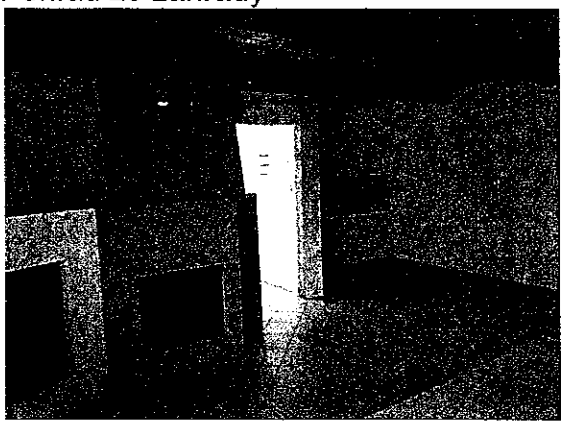


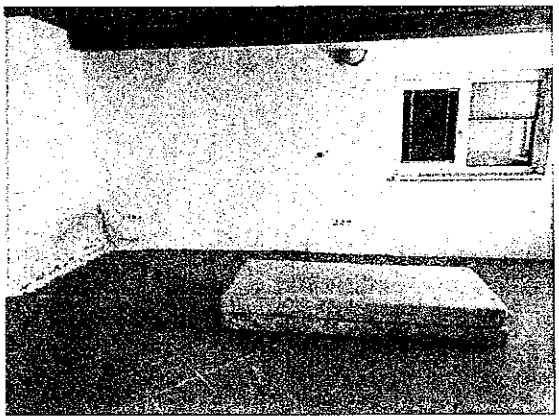
Prístavba s nadstavbou – súp.č. 640



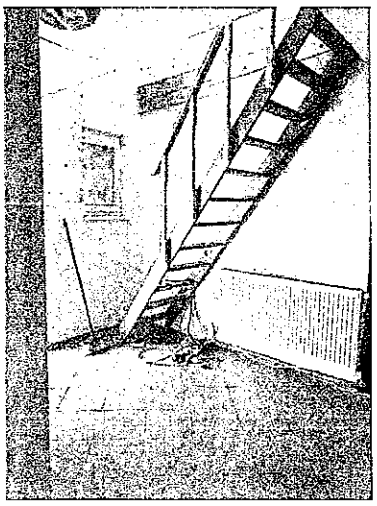


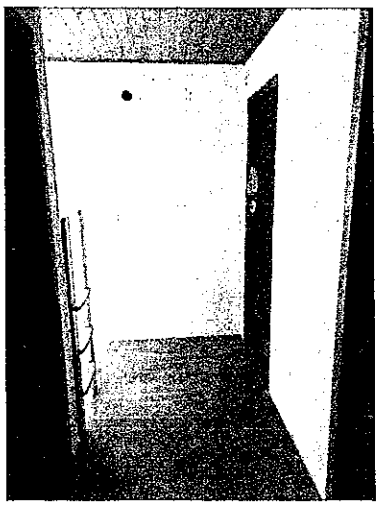
Pohľad zo záhrady

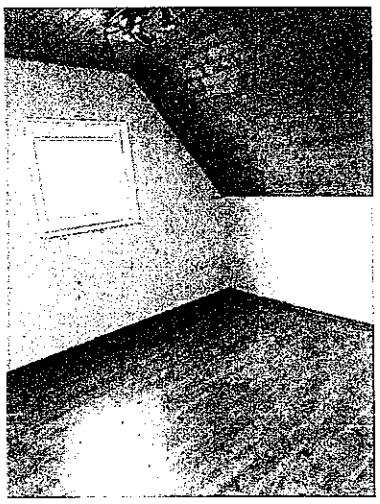




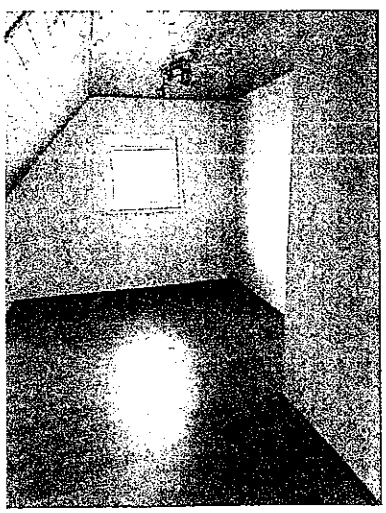
Podkrovie











V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

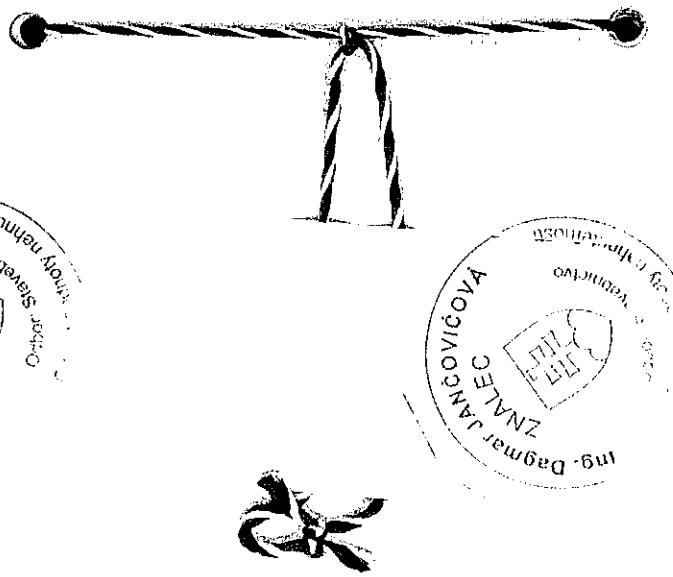
Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 332/2021.

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

.....

Ing . Dagmar Jančovičová



číslo posudku: 332/2021

tlmočníkov a
Stavebníctvo,