

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

Zadávatel: Hey Pay s.r.o.,
Mostová 2,
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 06.05.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 98/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinný dom súp.č. 639 s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 2456, ul. Duklianskych hrdinov č. 23 v k.ú. Malacky** a pozemkov parc.č. 2456, 2457, evidovaných na LV č. 10646, 10312 v k.ú. Malacky, obec Malacky, okr. Malacky.

Počet strán (z toho príloh) : 40 (16)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3+2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinný dom súp.č. 639 s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 2456, ul. Duklianskych hrdinov č. 23 v k.ú. Malacky a pozemkov parc.č. 2456, 2457, evidovaných na LV č. 10646, 10312 v k.ú. Malacky, obec Malacky, okr. Malacky.

- pozemky: parcela č. 2456, 2457 v k.ú. Malacky
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 639, postavený na parc.č. 2456 v k.ú. Malacky
hospodárska budova, bez súp.č., postavená na parc.č. 2456 v k.ú. Malacky

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 29.05.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.05.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 60/2019, vypracovaný Ing. Ľuboš Horčíčák, zo dňa 13.06.2019 - kópia
- Potvrdenie o veku stavieb, vydané mestom Malacky, zo dňa 06.03.2019 - kópia
- Pôdorys podlaží RD súp.č. 639 a hospodárskej budovy, Malacky - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.10312, 10646, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.05.2025 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.05.2025
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Malacky - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu
- Preverenie stavu s nehnuteľnosťami 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 výrobnéj 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 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 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 1. štvrťrok 2025.

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 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 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 diferenciácie, 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. štvrtrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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 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 diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² 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:

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

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. 10312, 10646 vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.05.2025.

Okres - Malacky, Obec - Malacky, Katastrálne územie - Malacky.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č. Výmera v m² Druh pozemku Spôsob využ.p.

Umiest.poz. Právny vzťahDruh ch.n.

2456	522	Zastavané plochy a nádvorie	15	1
2457	651	Záhrady	4	1

Legenda:

Spôsob využitia 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 - Pozemky umiestnené v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
639	2456	10	rodinný dom	1

Legenda:**Druh stavby:**

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBYpor.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)
a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Stojčic Nebojša r. Stojčic, Duklianskych hrdinov 639/23, Malacky, PSČ 901 01, SR, Dátum narodenia: 09.02.1991 Spoluvlastnícky podiel	1/1
---	--	-----

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva, právop. 02.07.2019 (podiel 1/3 na C-KN par.č. 2456, 2457, stavba rodinný dom s.č. 639 na C-KN par.č. 2456) - 1857/19 V-5789/2019

- Darovacia zmluva, právop. 20.11.2019 (podiel 2/3 na C-KN par.č. 2456, 2457, stavba rodinný dom s.č. 639 na C-KN par.č. 2456) - 3325/19

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej na základe zmluvy o úvere č. 001/321123/19-003/000, na pozemok reg. C KN p.č. 2457, 2456 právop. 02.07.2019 - 1856/19, 582/21 - C-KN par.č. 2456, stavba RD s.č. 639 na C-KN par.č. 2456 odišli do NLV č. 10646 - 582/21

- Exekučný príkaz 133EX 182/22 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného mBank SPÓLKA AKCYJNA, Prosta 18, 008 50 Varšava, IČO 00125452 - Exekútorický úrad, Letná 5, 831 03 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Branislav Pliško - 3003/22

- Exekučný príkaz 133EX 304/22 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava, IČO 35 910 739 - Exekútorický úrad, Letná 5, 831 03 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Branislav Pliško - 336/23

- Exekučný príkaz 133EX 463/22 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava - Exekútorický úrad, Letná 5, 831 03 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Branislav Pliško - 1945/23

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Začatie výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s. (V-3391/2019) formou dobrovoľnej dražby - 1104/25

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 29.05.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 60/2019, vypracovaný Ing. Ľuboš Horčíčák. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe

posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 29.05.2025.

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č. 60/2019 som použila prílohy, potvrdenie veku stavby a pôdorys rodinného domu a hospodárskej budovy.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe LV č. 10312, 10646 vo výlučnom vlastníctve Stojčic Nebojša r. Stojčic, nar. 09.02.1991, bytom Duklianskych hrdinov 639/23, Malacky, PSČ 901 01, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá: - Kúpna zmluva, právop. 02.07.2019 (podiel 1/3 na C-KN par.č. 2456, 2457, stavba rodinný dom s.č. 639 na C-KN par.č. 2456) - 1857/19 V-5789/2019, Darovacia zmluva, právop. 20.11.2019 (podiel 2/3 na C-KN par.č. 2456, 2457, stavba rodinný dom s.č. 639 na C-KN par.č. 2456) - 3325/19

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 10312, 10646 v k.ú. Malacky - rodinný dom súp.č. 639 postavený na parc.č. 2456, K stavbám patria pozemky, KN evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria, záhrada parc.č. 2456, 2457. Využitie stavby domu a pozemkov súhlasí s evidenciou nehnuteľností.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ľarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného mBank SPÓLKA AKCYJNA, Prosta 18, 008 50 Varšava, IČO 00125452
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava

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

Rodinný dom - súp.č. 639 postavený na parc.č. 2456, Duklianských hrdinov č. 23, Malacky
Vonkajšie úpravy- vodovodná, plynová, kanalizačná prípojka,
Pozemky:- parc.č. 2456, 2457 v k.ú. Malacky

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. Malacky, okr. Malacky

Dominantné funkcie: - bývanie v RD s hospodárskym zázemím výroby a služieb

Vhodné funkcie:- bývanie v nízkopodlažných bytových domov (max. 3.NP)

- Územný plán (návrh) z roku - 2003

https://malacky.sk/docs/plan/prer/Uzemny%20plan%202002/grafika/upd_text%20%285%29/05_D-TI.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom s.č. 639, Duklianskych hrdinov č. 23, Malacky

POPIS STAVBY

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 60/2019 vypracovaný Ing. Ľuboš Horčíčák, poskytnutý zadávateľom.

Rodinný dom súp.č. 639, postavený na pozemku parc.č. 2456 je stavba osadená v radovej uličnej zástavbe rodinných domov pri hlavnej cestnej komunikácii, ulica Duklianskych hrdinov, ktorá prechádza mestom Malacky, v smere na Rohožník. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - rozvod vody, plynu, elektrickej energie, kanalizácie. Pozostáva z 1.NP, obytného podkrovia s čiastočným podpivničením, zastrešený sedlovou strechou s vikierom. Daný bol do užívania v roku 1934 a je po rekonštrukcii, ktorá bola prevedená v rokoch 1970, 1995. K dátumu miestneho šetrenia sa nehnuteľnosť nevyužívala a vyžaduje si rekonštrukciu - modernizáciu. Predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

Dispozičné riešenie:

Na prízemí sa nachádza vstupná brána s podbránim. V minulosti slúžil ako predajňa.

Na prízemí sa nachádzajú tri izby, kuchyňa, kúpeľňa a WC.

V podkroví sa nachádzajú 2 izby kuchyňa, kúpeľňa a WC.

V suteréne dve izby.

Stavebno – technické vybavenie:

Stavba domu má pásové základy z kameňa, obvodové steny sú murované hr. 400mm z pálených tehál. Stropná konštrukcia nad prízemím je z keramických nosníkov, nad suterénom je monolitický betónový strop s viditeľnými trámami. Zastrešenie objektu je sedlovou strechou s vikiermi s keramickou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

V suteréne sú podlahy z keramickej dlažby, ako aj väčšina povrchov stien z keramickým obkladom, jedná miestnosť využívaná ako pracovňa s dreveným obkladom.

Na prízemí sú podlahy z drevených parkiet, podlahy v kúpeľniach sú z keramickej dlažby. Vnúterné dvere drevené, okná drevené dvojité od ulice s vonkajšími roletami. Kuchyňa sa nachádza na prízemí a na poschodí s kuchynskými linkami na báze dreva s drezom a plynovým sporákom.

Vykurovanie v dome je ústredné plynovým kotlom, umiestnený v suteréne rodinného domu, ktorý zabezpečuje aj ohrev teplej vody, osadené liatinové vykurovacie telesá. Povrchy stien v kúpeľni sú obložené keramickým obkladom.

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. PP	1934	1,20*(4,40*9,67)	51,06	120/51,06=2,350
1. NP	1934	13,50*11,00	148,5	120/148,5=0,808
1. Podkrovie	1934	13,50*11,00	148,5	120/148,5=0,808

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu			
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-
3	Podmurovka			
	3.5.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška 50-100 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	200	-
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	1290	1290

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	-	1040	1040
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	-	-
9	Ploché strechy			
	9.1 jednoplášťové bez tepelnej izolácie	-	145	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.2 z pozinkovaného plechu	-	20	20
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	65	-
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	-	40	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	-	60
15	Obklady fasád			
	15.4.d umelý kameň do 1/3	-	45	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	190	190
17	Dvere			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	-	250	250
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
20	Okenice a vonkajšie rolety			
	20.2 plastové	-	105	105
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	-	-	355
	22.7 keramické dlažby	-	180	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie			
	24.1.a teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - hliníkové, liatinové	-	560	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	280
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55	55
31	Inštalácia plynu			
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	35
	Spolu	4325	5400	5085

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.1 z tvrdého dreva (1 ks)	-	85	-

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	10	10	10
34	Zdroj teplej vody			
	34.2 prietokový plynový ohrievač (1 ks)	50	-	-
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	-	60	60
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	-	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (2 ks)	-	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (8 bm)	-	220	220
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (2 ks)	-	30	30
	37.5 umývadlo (2 ks)	-	10	10
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	-	20	-
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	35	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	20	20
39	Záchod			
	39.2 splachovací s umývadlom (3 ks)	-	70	35
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	-	160	80
	40.4 vane (2 ks)	-	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	-	60	30
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-
	Spolu	395	1065	605

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,973$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(4325 + 395 * 2,350)/30,1260$	174,38
1. NP	$(5400 + 1065 * 0,808)/30,1260$	207,81
1. Podkrovie	$(5085 + 605 * 0,808)/30,1260$	185,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	1,40	1934	180	91	0,71
2	Zvislé konštrukcie	26,14	1934	180	91	13,22
3	Stropy	17,39	1934	180	91	8,79
4	Zastrešenie bez krytiny	1,05	1934	150	91	0,64
5	Krytina strechy	0,00	1995	0	0	0,00

6	Klmpiarske konštrukcie	0,69	1995	80	30	0,26
7	Úpravy vnút. povrchov	6,80	1995	80	30	2,55
8	Úpravy vonk. povrchov	1,52	1995	60	30	0,76
9	Vnútorné ker. obklady	2,61	1995	50	30	1,57
10	Schody	3,23	1934	100	91	2,94
11	Dvere	2,30	1995	60	30	1,15
12	Vráta	0,62	1970	60	55	0,57
13	Okná	4,00	1970	60	55	3,67
14	Povrchy podláh	6,43	1970	60	55	5,89
15	Vykurovanie	8,96	1995	50	30	5,38
16	Elektroinštalácia	6,51	1970	60	55	5,97
17	Bleskozvod	0,00	1934	0	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,73	1970	60	55	1,59
19	Vnútorná kanalizácia	0,17	1970	60	55	0,16
20	Vnútorný plynovod	0,60	1970	60	55	0,55
21	Ohrev teplej vody	0,12	1995	40	30	0,09
22	Vybavenie kuchýň	4,72	1995	35	30	4,05
23	Hygienické zariadenia a WC	1,49	1995	60	30	0,75
24	Výťahy	0,00	1934	0	0	0,00
25	Ostatné	1,52	1995	40	30	1,14
Opatrebenie						62,40%
Technický stav						37,60%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1934		
Východisková hodnota	174,38 €/m ² *51,06 m ² *3,973*1,00	35 374,97
Technická hodnota	37,60% z 35 374,97	13 300,99
1. NP z roku 1934		
Východisková hodnota	207,81 €/m ² *148,50 m ² *3,973*1,00	122 605,93
Technická hodnota	37,60% z 122 605,93	46 099,83
1. Podkrovie z roku 1934		
Východisková hodnota	185,02 €/m ² *148,50 m ² *3,973*1,00	109 160,04
Technická hodnota	37,60% z 109 160,04	41 044,18

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	35 374,97	13 300,99
1. nadzemné podlažie	122 605,93	46 099,83
1. podkrovné podlažie	109 160,04	41 044,18
Spolu	267 140,94	100 445,00

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Hospodárska budova - parc.č. 2456

POPIS STAVBY

Hospodárska budova bez súp.č. je samostatne stojací objekt na pozemku parc.č. 2456, za rodinným domom. Vek stavby odhadujem na rok 1970 a v roku 1995 bola prevedená modernizácia.

Dispozičné riešenie:

3x samostatné prístupné miestnosti

Stavebno – technické vybavenie

Objekt postavený na základových pásoch bez podmurovky, obvodové steny sú murované z pálených tehál hr. 400mm. Stropná konštrukcia trámečková strecha pultová s plechovou krytinou. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava vnútorných stien s keramickým obkladom, podlahy z keramickej dlažby. Povrchová úprava fasády z keramickým obkladom. Dvere plné z tvrdého dreva, okná zdvojené z tvrdého dreva.

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	1970	3,80*16,20	61,56	18/61,56=0,292

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.1.a murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky viac ako 30 cm	1590
4	Stropy	
	4.3 trámčekové bez podhľadu	205
5	Krov	
	5.3 pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
	6.1.c plechová pozinkovaná	760
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.2 striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185

12	Dvere	
	12.2 plné alebo zasklené dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
	13.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva	275
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
16	Rozvod vody	
	16.2 len studenej	25
18	Elektroinštalácia	
	18.1 svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	Spolu	6190

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

23	Kanalizácia	
	23.4 z kuchyne (1 ks)	30
25	Vnútorne vybavenie	
	25.5 umývadlo s batériou (1 ks)	70
	25.9 malý kuchynský sporák na tuhé palivo (1 ks)	140
	Spolu	240

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 3,973$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6190 + 240 * 0,292)/30,1260$	207,80

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1970	55	25	80	68,75	31,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$207,80 \text{ €/m}^2 * 61,56 \text{ m}^2 * 3,973 * 1,00$	50 823,28
Technická hodnota	$31,25\% \text{ z } 50 823,28$	15 882,28

2.2.2 Plot bočný

Plot bočný, zhotovený na oceľových stĺpikoch s výplňou zo strojového pletiva. Od ulice osadené drevené vráta.

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	40,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	72,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	c) drevené stolárske	1 ks	5185	172,11 €/ks

Dĺžka plotu: 40,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $40,00 \cdot 1,80 = 72,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot bočný	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(40,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 72,00\text{m}^2 \cdot 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 172,11 \text{ €/ks}) \cdot 3,973 \cdot 1,00$	7 984,26
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 7\,984,26 \text{ €}$	665,09

2.2.3 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedie z verejného vodovodu do rodinného domu.

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: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 7 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,973 * 1,00$	1 643,35
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 1\,643,35 \text{ €}$	136,89

2.2.4 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: 2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka: 2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 30,54 \text{ €/bm} * 3,973 * 1,00$	606,68
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 606,68 \text{ €}$	50,54

2.2.5 Plynová prípojka

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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 5,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,973$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1970	55	5	60	91,67	8,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,973 * 1,00$	280,30
Technická hodnota	$8,33 \% \text{ z } 280,30 \text{ €}$	23,35

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s.č. 639, Duklianskych hrdinov č. 23, Malacky	267 140,94	100 445,00
Hospodárska budova - parc.č. 2456	50 823,28	15 882,28
Plot bočný	7 984,26	665,09
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 643,35	136,89
Kanalizačná prípojka	606,68	50,54
Plynová prípojka	280,30	23,35
Celkom za Vonkajšie úpravy	2 530,33	210,78
Celkom:	328 478,81	117 203,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Malacky sú okresné mesto na Slovensku, ktoré leží v centre južnej časti Záhorskej nížiny. Mestom preteká potok Malina, ktorý sa vlieva do rieky Morava. Malacky sú napojené na cestnú sieť cestami I. až III. triedy prechádzajúcimi jej územím a neďaleká diaľnica D2. Vzdialenosť do hlavných okolitých miest je Bratislava - 25 km, Viedeň - 60 km, Győr - 100 km, Brno - 100 km. Cez mesto prechádza dvojkoľajná elektrifikovaná železničná trať. V okrese Malacky sa nachádza Letisko Kuchyňa, ktoré sa však pre civilné účely v súčasnosti nevyužíva.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť nachádzajúca sa v lokalite je v zastavanom území obce, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením. Mesto má komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa okresný úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné, stredné školy, nemocnica s poliklinikou, zdravotné strediska, ochotnícke divadlo, kino, Palffyho kaštieľ, kostoly, parky. Vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je dobrý v oceňovanej časti mesta, dopyt s ponukou je nižší. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite

sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom s príslušenstvom, parc.č. 2456, ul. Duklianskych hrdinov č. 23, Malacky.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom bol k dátumu miestneho šetrenia nevyužívaný. Dispozične je vhodný na rodinné celoročné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného mBank SPÓLKA AKCYJNA, Prosta 18, 008 50 Varšava, IČO 00125452
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40.

Dopyt v porovnaní s ponukou je nižší, okolie nehnuteľností je zastavané rodinnými domami. Možnosť parkovania na pozemku vo dvore a pred objektom, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, nezamestnanosť je do 5%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný a je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú a automobilovú dopravu, v blízkosti nehnuteľnosti je bežný hluk od dopravy. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie, v súčasnom stave nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti, skladba obyvateľstva v okolí - priemerná hustota. Občianska vybavenosť na úrovni mesta, v okolí domu - objekty pre bývanie, šport a rekreáciu, polyfunkčné bytové domy, obchody, školstvo, poliklinika, dobrá občianska vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Prístup k ohodnocovanej nehnuteľnosti je po spevnenej komunikácii s uličným osvetlením.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha v _i	Výsledok K _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,220	13	2,86
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru				

	obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	nehnutelnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,220	8	1,76
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľností				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	7	8,40
5	Príslušenstvo nehnuteľností				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	9	10,80
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,800	7	5,60
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	0,800	8	6,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,220	7	1,54
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnutelnosti bez výnosu	V.	0,040	4	0,16
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,400	20	8,00
	Spolu			180	101,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 101,92 / 180$	0,566
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 117\,203,15 \text{ €} * 0,566$	66 336,98 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - Malacky

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 2456, 2457, evidované na LV č. 10312, 10646 ako zastavané plochy a nádvorja, záhrada, sa nachádzajú v okrajovej lokalite určenej pre zástavbu rodinných domov v Malackách na ulici Duklianskych hrdinov. Prístup k pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 2499/11, 1721 - LV nezaložený. Na pozemku parc.č. 2456 sa nachádza rodinný dom súp.č. 639, hospodárska budova, pozemok parc.č. 2457 tvorí záhradu. Okolitú zástavbu tvoria podobné objekty rodinných domov. Pozemky sú napojené na elektrickú, kanalizačnú, plynovú a vodovodnú prípojku, sú slnečné, osadené v rovinnom teréne v čase šetrenia nevyužívané.

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% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava, nakoľko Mesto Malacky je obec 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 [m ²]
2456	zastavané plochy a nádvorja	522	522,00	1/1	522,00

Obec:

Malacky

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, 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)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,6618
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,6618$	141,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 522,00 \text{ m}^2 * 141,37 \text{ €/m}^2$	73 795,14 €

3.2.1.1.2 Pozemky - Malacky, záhrada

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2457	záhrada	651	651,00	1/1	651,00

Obec:

Malacky

Výhodisková hodnota:

 $V\dot{H}_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

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	1,00
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)	1,30
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	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,1970
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,1970$	87,51 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 651,00 \text{ m}^2 * 87,51 \text{ €/m}^2$	56 969,01 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinný dom súp.č. 639 s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 2456, ul. Duklianskych hrdinov č. 23 v k.ú. Malacky a pozemkov parc.č. 2456, 2457, evidovaných na LV č. 10646, 10312 v k.ú. Malacky, obec Malacky, okr. Malacky.

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.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 66 336,98 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 130 764,15 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s.č. 639, Duklianskych hrdinov č. 23, Malacky	56 851,87
Hospodárska budova - parc.č. 2456	8 989,37
Plot bočný	376,44
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	77,48
Kanalizačná prípojka	28,61
Plynová prípojka	13,22
Spolu za Vonkajšie úpravy	119,30
Spolu stavby	66 336,98
Pozemky	
Pozemky - Malacky - parc. č. 2456 (522 m ²)	73 795,14
Pozemky - Malacky, záhrada - parc. č. 2457 (651 m ²)	56 969,01

Spolu pozemky (1 173,00 m ²)	130 764,15
Spolu VŠH	197 101,13
Zaokrúhlená VŠH spolu	197 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 197 000,00 €
Slovom: Jedenstodevätidesiatsedemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného mBank SPÓLKA AKCYJNA, Prosta 18, 008 50 Varšava, IČO 00125452
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava,
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava

V Bratislave dňa 4.6.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.10312, 10646, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.05.2025 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy, vytvorená cez katastrálny portál, k.ú. Malacky, obec Malacky, okres Malacky, vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.05.2025
- Znalecký posudok č. 60/2019, vypracovaný Ing. Ľuboš Horčíčák, zo dňa 13.06.2019 - kópia
- Potvrdenie o veku stavieb, vydané mestom Malacky, zo dňa 06.03.2019 - kópia
- Pôdorys podlaží RD súp.č. 639 a hospodárskej budovy, Malacky - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Malacky - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kříková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

HeyPay

Naša značka
HP043 / 25/33A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
06.05.2025

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 Malacky, okres Malacky, obec Malacky, katastrálne územie Malacky, evidovaný na liste vlastníctva č. 10646 ako:

- **stavba:**
- rodinný dom súpisné číslo 639, postavený na parcele č. 2456,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 2456, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 522 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je A&E group s.r.o., IČO: 54155525, sídlom Kukučínova 22, Banská Bystrica, PSČ 974 01, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Malacky, okres Malacky, obec Malacky, katastrálne územie Malacky, evidovaný na liste vlastníctva č. 10312 ako:

- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 2457, druh pozemku Záhrada o výmere 651 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Stojčic Nebojša r. Stojčic, narodený 09.02.1991, bytom Duklianskych hrdinov 639/23, Malacky, PSČ 901 01, SR, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

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**.

A handwritten signature in cursive script, appearing to read 'Znalecký posudok'.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 106 Malacky
 Mestec : 508063 Malacky
 Katastrálne územie : 835196 Malacky

Dátum vyhotovenia : 29.5.2025
 Čas vyhotovenia : 10:46:59
 Údaje platné k : 28.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10646

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2456	522	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
639	2456	10	rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	A&E group s.r.o., Kukučínova 22, Banská Bystrica, PSČ 974 01, SR, IČO: 54155525	1/1
	Titul nadobudnutia: V-983/2022: Darovacia zmluva, právopl. 10.05.2022 - 1402/22	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti

P-169/2025: Začatie výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s, (V-3391/2019)
formou dobrovoľnej dražby - 1104/25

-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

Príloha č. 1	Obsah
Príloha č. 1	V-3391/2019: Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej na základe zmluvy o úvere č. 001/321123/19-003/000, na pozemok reg. C KN p.č. 2456 a rodinný dom súp.č. 639 na p.č. 2456, právop. 02.07.2019 - 1856/19, 582/21
Príloha č. 1	Z-4774/2024: Záložné právo v prospech Mesto Malacky, Bernolákova 5188/1A, Malacky na zabezpečenie nedoplatku n základe rozhodnutia č.k. OE/2646/53267/2024/PAJP - 2485/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 106 Malacky
Obec : 508063 Malacky
Katastrálne územie : 835196 Malacky

Dátum vyhotovenia : 29.5.2025
Čas vyhotovenia : 10:48:02
Údaje platné k : 28.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10312

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
2457	651	Záhrada	4		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Stojčic Nebojša r. Stojčic, Duklianskych hrdinov 639/23, Malacky, PSČ 901 01, SR, Dátum narodenia: 09.02.1991	1/1
	Titul nadobudnutia: V-3460/2019: Kúpna zmluva, právop. 02.07.2019 (podiel 1/3 na C-KN par.č. 2456, 2457, stavba rodinný dom s.č. 639 na C-KN par.č. 2456) - 1857/19 V-5789/2019 - Darovacia zmluva, právop. 20.11.2019 (podiel 2/3 na C-KN par.č. 2456, 2457, stavba rodinný dom s.č. 639 na C-KN par.č. 2456) - 3325/19	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-169/2025: Začatie výkonu záložného práva Všeobecnej úverovej banky, a.s, (V-3391/2019) formou dobrovoľnej dražby - 1104/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

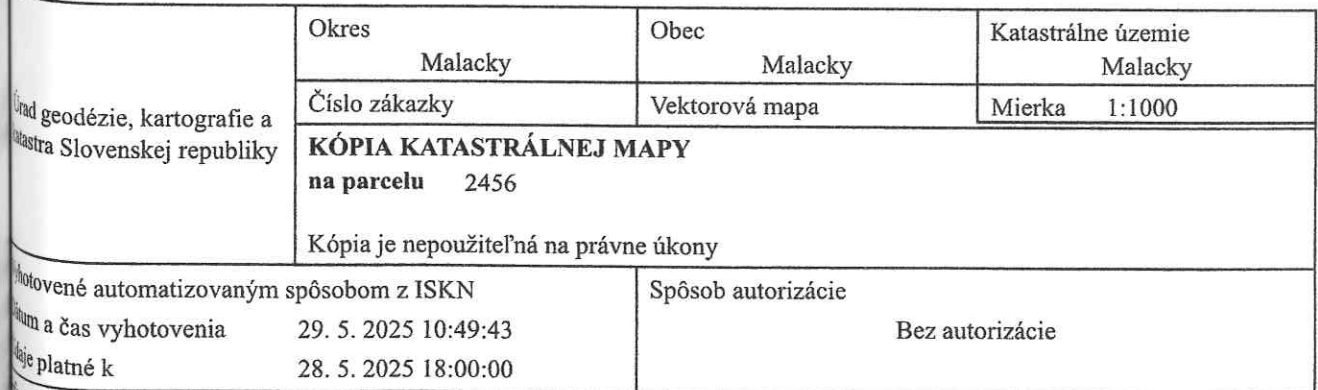
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Poradové číslo 1	V-3391/2019: Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155 na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej na základe zmluvy o úvere č. 001/321123/19-003/000, na pozemok reg. C KN p.č. 2457, právopl. 02.07.2019 - 1856/19, 582/21 - C-KN par.č. 2456, stavba RD s.č. 639 na C-KN par.č. 2456 odišli do NLV č. 10646 - 582/21
Poradové číslo 1	Z-5349/2022: Exekučný príkaz 133EX 182/22 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného mBank SPÓLKA AKCYJNA, Prosta 18, 008 50 Varšava, IČO 00125452 - Exekútorský úrad, Letná 5, 831 03 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Branislav Plško - 3003/22
Poradové číslo 1	Z-467/2023: Exekučný príkaz 133EX 304/22 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného SPP-distribúcia, a.s., Mlynské nivy 44/B, 825 11 Bratislava, IČO 35 910 739 - Exekútorský úrad, Letná 5, 831 03 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Branislav Plško - 336/23
Poradové číslo 1	Z-2756/2023: Exekučný príkaz 133EX 463/22 na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného BENCONT COLLECTION, a.s., IČO: 47967692, Vajnorská 100/A, 831 04 Bratislava - Exekútorský úrad, Letná 5, 831 03 Bratislava, súdny exekútor JUDr. Branislav Plško - 1945/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Vyrýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba. ²/_{72/1}





MESTO MALACKY
Bernolákova 5188/1A
901 01 Malacky

Emrišková Ružena
1.mája 81/4
901 01 Malacky

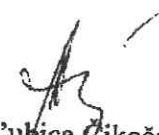
Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje / ☎	Malacky
	ÚVaŽP/6693-1174/2019	Baňovičová	06. 03. 2019
		034/7966143	

Potvrdenie

Mestský úrad Malacky, útvar výstavby a životného prostredia týmto potvrdzuje, že pôvodná stavba rodinného domu, ktorá sa nachádza v k. ú. mesta Malacky, na pozemku parcela č. 2456 na ulici s určeným súpisným číslom 639 a orientačným číslom 23 bola daná do užívania v roku 1934.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovaného pre účely vypracovania znaleckého posudku.

MESTO MALACKY
MESTSKÝ ÚRAD
Bernolákova 5188/1A
901 01 MALACKY
- 22 -


Ing. Ľubica Čikošová
prednostka MsÚ

Telefón
034/796 61 00

Fax
034/796 61 51, 52

Bankové spojenie
3200105003/5600

IČO
00304913

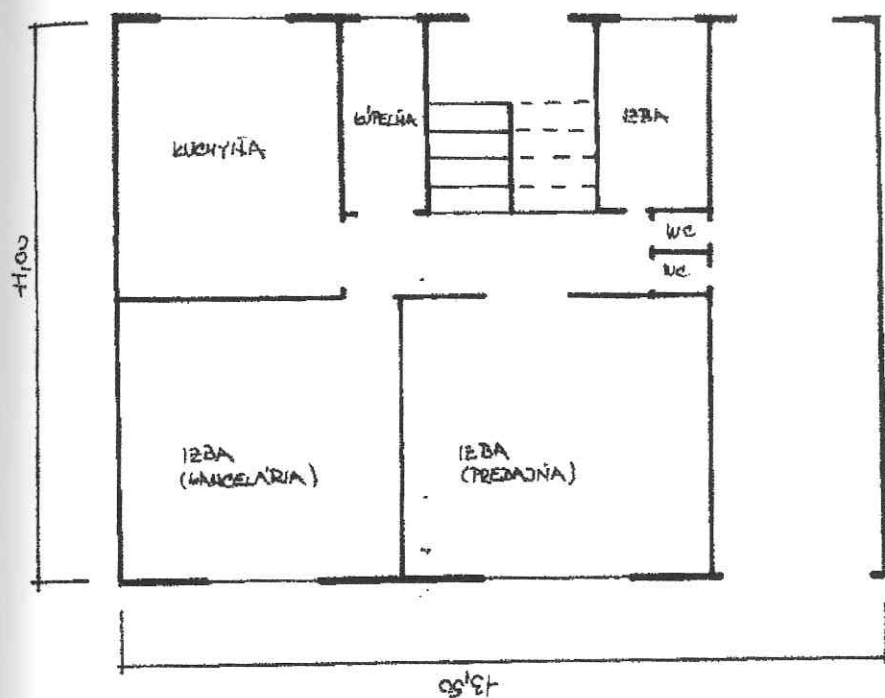
E-mail
msu@malacky.sk

Internet
www.malacky.sk

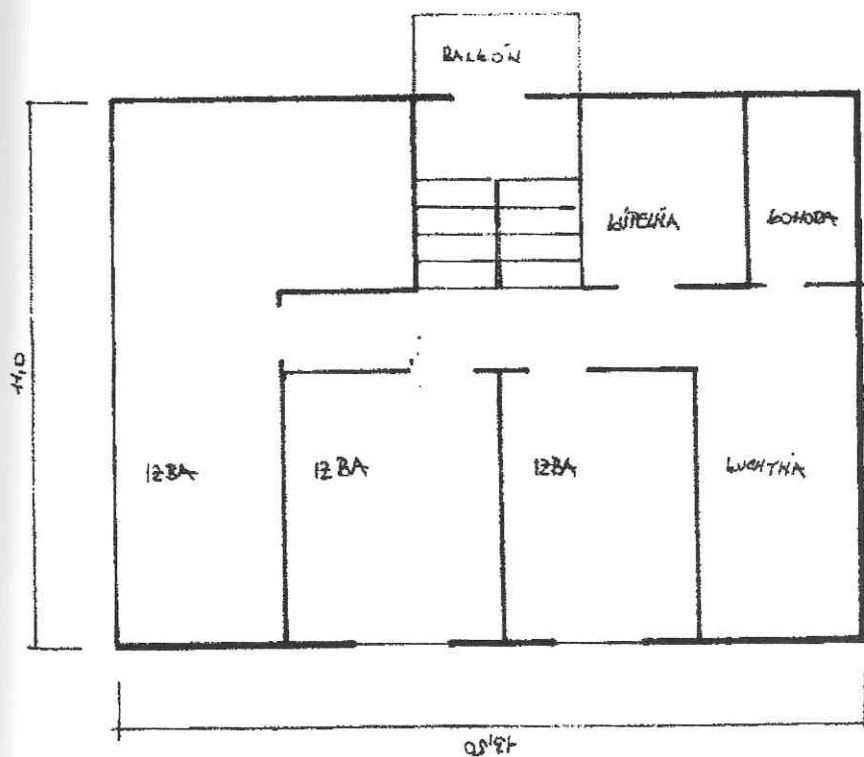
DIČ
2021049393

Rodinný dom s.č. 638 k.ú. Malacky

Prizemie

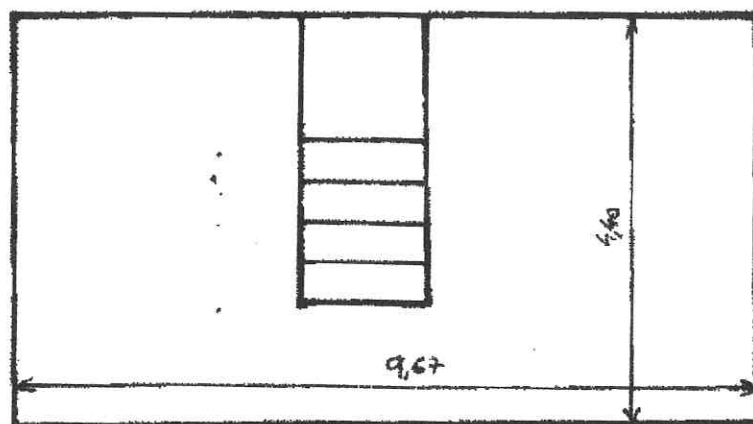


Podkrovie

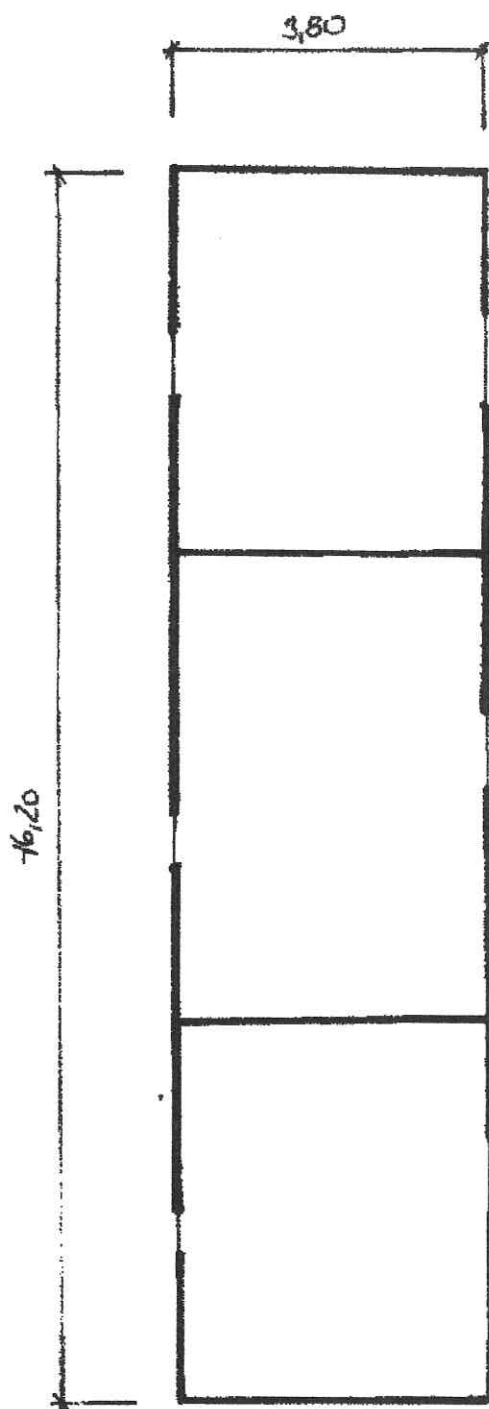


Rodinný dom s.č. 638 k.ú. Malacky

Suterén



Hospodářská budova bez súp. čísla



Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy (do 4 nadzemných podlaží)
- objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, verejného stravovania v menších samostatných objektoch a v polyfunkčných domoch
- malokapacitné zariadenia školstva a kultúry,
- základná vybavenosť verejnej administratívy a menšie administratívne a kancelárske zariadenia,
- menšie zariadenia cirkevné, sociálne, zdravotné a športové,
- malé ubytovacie zariadenia - penzióny, malé hotely,
- malé ihriská pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
- odstavné miesta a garáže slúžiace primárnej potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie, plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- základná a vyššia zdravotnícka vybavenosť,
- základná a vyššia vybavenosť sociálnej starostlivosti,
- základné, stredné a špeciálne školy v samostatných objektoch,
- ubytovacie zariadenia všetkých kategórií,
- monofunkčné obchodné a kancelárske budovy,
- menšie zariadenia výrobných služieb nerušiace obytné prostredie.

❑ NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- bývanie v rodinných domoch,
- ostatné zariadenia veľkoobchodu, výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

9.1.5. Plochy zmiešaného bývania, výroby a služieb BZ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku predstavuje zmiešanú zónu s prevahou bývania. Funkčné využitie je charakterizované nízkopodlažnou zástavbou (do 3 NP) väčšinou rodinnými domami vo väzbe na drobné prevádzky obchodu, výroby a služieb.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

❑ PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch s hospodárskym zázemím výroby a služieb,
- zeleň súkromných záhrad,

Vhodné funkcie

- bývanie v nízkopodlažných bytových domoch (max. 3NP),
- objekty obchodno-obslužnej vybavenosti, verejného stravovania v polyfunkčných domoch alebo v menších samostatných objektoch,
- základná občianska vybavenosť - zariadenia obchodu, verejného stravovania,

- drobné výrobné aktivity (výrobné služby, doplnková poľnohospodárska výroba, opravárenské a servisné prevádzkarne a dielne),
- malé ihriská a telocvične pre neorganizovaný šport a zariadenia voľného času pre potreby obyvateľov územia,
- odstavné miesta a garáže slúžiace potrebe funkčného využitia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,

Podmienečne vhodné (prípustné) funkcie

- zariadenia cirkevné, kultúrne, sociálne, zdravotné, športové a školské,
- obchodné a kancelárske budovy,
- distribučno - skladovacie zariadenia,
- malé ubytovacie zariadenia a zariadenia prechodného, pohotovostného a služobného bývania

NEPRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

- viacpodlažné bytové a polyfunkčné bytové domy,
- zariadenia výroby, skladov a výrobných služieb, ako aj zariadenia dopravy ako hlavné stavby,
- sústredený chov zvierat,
- všetky druhy činností, ktoré svojimi negatívnymi vplyvmi (napr. hlukom, zápachom, zvýšeným výskytom hlodavcov a pod.) priamo alebo nepriamo obmedzujú využitie susedných pozemkov na účely bývania.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- parkovanie užívateľov zariadení komerčnej vybavenosti a služieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.

9.1.6. Plochy zmiešaného bývania rodinných a bytových domov BRZ

ZÁKLADNÁ CHARAKTERISTIKA:

Územie mestského bloku slúži výlučne na bývanie a predstavuje zmiešanú zónu bývania v rodinných a bytových domoch.

FUNKČNÉ VYUŽITIE:

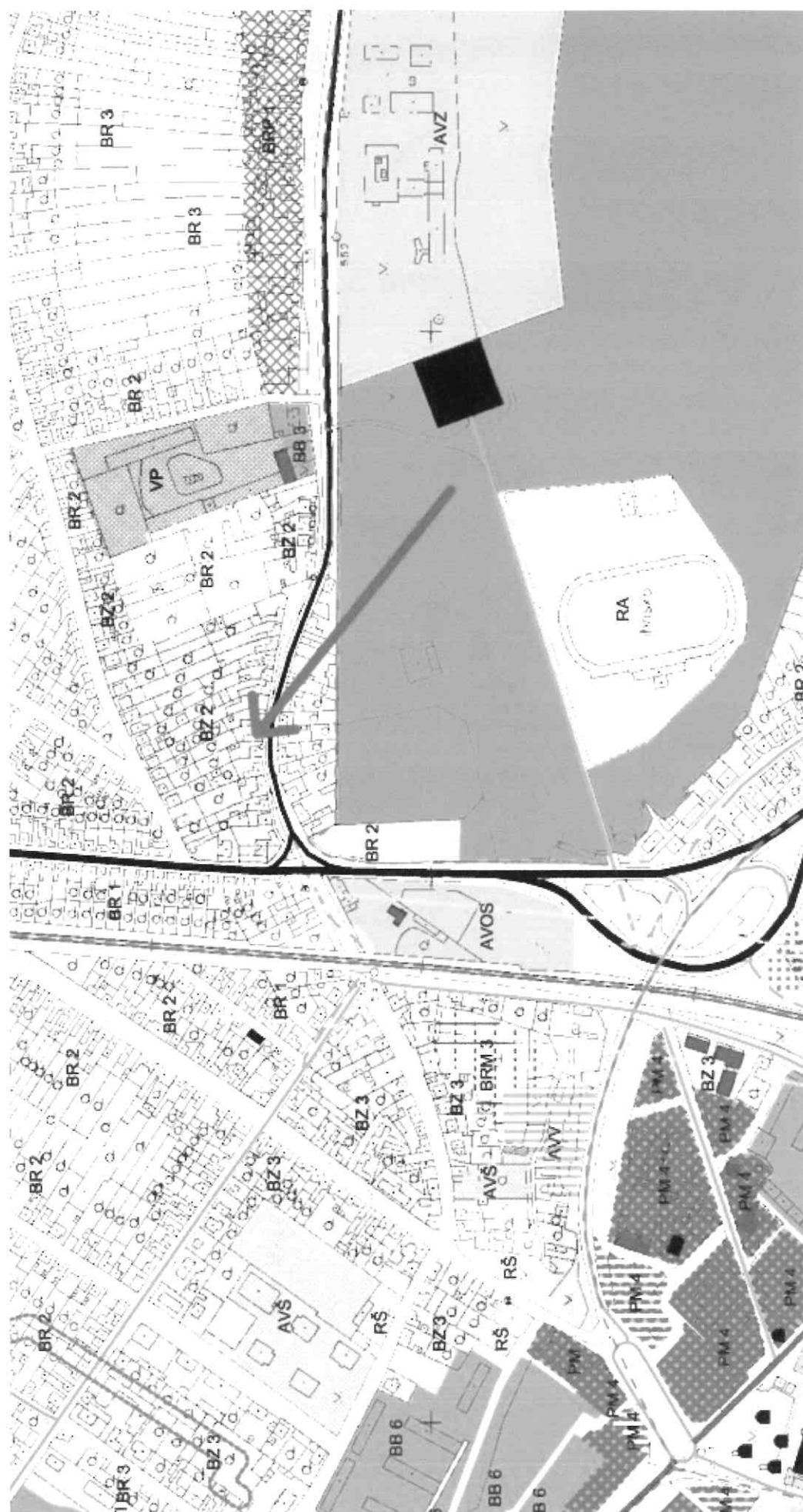
PRÍPUSTNÉ FUNKCIE:

Dominantné funkcie

- bývanie v rodinných domoch
- zeleň súkromných záhrad
- bývanie vo viacpodlažných bytových domoch s 3 a viacerými nadzemnými podlažiami.

Vhodné funkcie

- malopodlažné bytové domy (do 4 nadzemných podlaží)
- zariadenia obchodu, verejného stravovania a nerušiacich služieb pre obyvateľov územia v parteri obytných budov,
- základná zdravotnícka vybavenosť,
- malokapacitné zariadenia vybavenosti vzdelávania a kultúry,
- menšie otvorené a kryté zariadenia pre neorganizovaný šport pre potreby obyvateľov územia,
- nevyhnutné plochy technického vybavenia územia,
- príslušné pešie, cyklistické a motorové komunikácie a plochy trás a zastávok MHD,
- parkovo upravená líniová a plošná zeleň,
- nevyhnutné odstavné plochy pre automobily.



Fotodokumentácia

Rodinný dom – súp.č. 639, ul. Duklianskych hrdinov č. 23, Malacky,
zo dňa 29.05.2025



Pohľad na rodinný dom z J-Z strany



Pohľad na rodinný dom z južnej strany



Pohľad z J-V strany



Vstup do domu

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 98/2025

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

