

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

Zadávateľ : U9, a.s.,
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 13.05.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 102/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 3440 s príslušenstvom, Zadná ulica č. 66, postavenom na pozemku parc. č. 2009/199 v k.ú. Mást**, pozemok parc.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, 2009/43 so spoluvlastníckym podielom 1/1, pozemok parc.č. 2009/197 v spoluvlastníckom podiele 1/3, pozemky parc.č. 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153, 2009/35 so spoluvlastníckym podielom 1/10, evidovaných na LV č. 4692, 4679, 4691, 4686, 4784 v k.ú. Mást, obec Stupava, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh) : 57 (30)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 3440 s príslušenstvom, Zadná ulica č. 66, postavenom na pozemku parc. č. 2009/199 v k.ú. Mást, pozemok parc.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, 2009/43 so spoluvlastníckym podielom 1/1, pozemok parc.č. 2009/197 v spoluvlastníckom podiele 1/3, pozemky parc.č. 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153, 2009/35 so spoluvlastníckym podielom 1/10, evidovaných na LV č. 4692, 4679, 4691, 4686, 4784 v k.ú. Mást, obec Stupava, okres Malacky.

- pozemky: parcela č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, 2009/43, 2009/197, 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153, 2009/35 v k.ú. Mást, obec Stupava, okr. Malacky
- stavby: rodinný dom súpisné číslo 3440, postavený na parcele číslo 2009/199 v k.ú. Mást

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 06.06.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.06.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Prílohy Znaleckého posudku č. 2/2019, vypracovaný Ing. Rudolf Hromádka, zo dňa 27.01.2019 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.:SÚ-3869/2017/Š, vydané Mestom Stupava, zo dňa 19.06.2017 s právoplatnosťou zo dňa 29.06.2017 - kópia
- Pôdorys podlaží a rez rodinného domu súp.č.3440, Zadná ulica č.66, k.ú. Mást, Stupava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 4692, 4679, 4691, 4686, 4784, k.ú. Mást, obec Stupava, okres Malacky, zo dňa 05.06.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Mást, obec Stupava, okres Malacky, zo dňa 05.06.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Regulácia využitia funkčnej plochy, schéma ÚP Stupava - kópia
- 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 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 neprímeranou 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. štvrtrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: - 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 diferenciacie, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitie priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{Mj} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V_SH_{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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacjej 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:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ - 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 tesne 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. 4692, 4679 vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.06.2024.

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

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.poz.	Právny vzťah	Druh ch.n.
2009/155	13	Ostatná plocha	99	2		
2009/156	13	Ostatná plocha	99	2		
2009/198	150	Ostatná plocha	99	2		
2009/199	60	Zastavané plochy a nádvoría	15	2		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3440	2009/199	10	rodinný 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	Hromádka Martin Dátum narodenia: Spoluvlastnícky podiel
	1/2
2	Hromádková Natália Dátum narodenia: Spoluvlastnícky podiel
	1/2

Titul nadobudnutia:

- V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právopl. 10.08.2017 (podiel 1/2 na C-KN par.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, stavba rodinný dom s.č. 3440 na C-KN par.č. 2009/199) - 248/17

ČASŤ C Ľarchy

- V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právopl. 10.04.2019 (podiel 1/2 na C-KN par.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, stavba rodinný dom so súp.č. 3440 na C-KN par.č. 2009/199) - 152/19

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 4691, 4686, 4784 vytvorený cez katastrálny portál dňa 05.06.2024.Okres - Malacky, Obec- Stupava, Katastrálne územie - Mást.

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.
2009/197	49	Ostatná plocha	99		1	
2009/143	7	Ostatná plocha	99		1	
2009/144	13	Ostatná plocha	99		1	
2009/152	7	Ostatná plocha	99		1	
2009/153	13	Ostatná plocha	99		1	
2009/35	115	Ostatná plocha	99		1	

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Umiestnenie pozemku:

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hromádka Martin

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel 1/6

Spoluvlastnícky podiel 1/20

2 Hromádková Natálie Mgr.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel 1/6

Spoluvlastnícky podiel 1/20

Titul nadobudnutia:

- V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právopl. 10.08.2017 (podiel 1/2 na C-KN par.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, stavba rodinný dom s.č. 3440 na C-KN par.č. 2009/199) - 248/17

ČASŤ C Ľarchy

- V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právopl. 10.04.2019 (podiel 1/6 na C-KN par.č. 2009/197) - 152/19

- V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právopl. 10.04.2019 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153) - 152/19

- V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právopl. 10.04.2019 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/35) - 152/19

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 06.06.2024 za účasti pracovníka spoločnosti U9, a.s.. Kontrole zameranie bolo vykonané dňa 06.06.2024 digitálnym diaľkometerom 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 06.06.2024.

d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č. 13/2021 som použila prílohy, Kolaudačné rozhodnutie a pôdorys podlaží, rez rodinného domu.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú vo výlučnom vlastníctve Hromádka Martin
so spoluvlastníckym podielom 1/2 a

Hromádková Natália Mgr.,
SR, so spoluvlastníckym podielom 1/2. Ohodnocované nehnuteľnosti nadobudnuté: - Kúpna zmluva, právop. 10.08.2017 (podiel 1/2 na C-KN par.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, stavba rodinný dom s.č. 3440 na C-KN par.č. 2009/199) - 248/17

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti evidované na LV.č. 4692, 4679, 4691, 4686, 4784 - rodinný dom s.č. 3440, postavený na pozemku parc.č. 2009/199 a pozemky parc.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, 2009/43, 2009/197, 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153, 2009/35 v k.ú. Mást, evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy v spoluvlastníckom podiele 1/1, 1/3, 1/10.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

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

Rodinný dom - súp.č. 3440, Zadná ul.č.66, postavený na parc.č. 2009/199 v k.ú. Mást, obec Stupava, okr. Malacky

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka, sklad, prístrešok, spevnené plochy, ploty,

Pozemky - parcela č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, 2009/43, 2009/197, 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153, 2009/35 v k.ú. Mást, obec Stupava, okr. 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):

k.ú. Mást, obec Stupava, okres Malacky

Funkčné využitie:

- označenie funkčnej plochy - F1-B-18

- prípustné funkcie - primárne - málopodlažná bytová zástavba

- zastavanosť - 0,30

- podlažnosť - max. 2NP+podkrovie

https://www.stupava.sk/e_download.php?file=data/editor/128sk_6.pdf&original=UPN_STUPAVA_NAVRH_TEXT_CAST_2-REGULACNE+LISTY.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - s.č. 3440, Zadná ul.č.66, k.ú. Mást, Stupava

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č.3440 sa nachádza na Zadnej ulici v zástavbe rodinných domov v okrajovej časti mesta Stupava, mimo zastavaného územia, postavený na rovinatom teréne, pozemku parc.č. 2009/199. Ide o jeden z objektov v radovej zástavbe troch rodinných domov s 2.NP bez podpivničenia, zastrešený plochou strechou, daný do užívania v roku 2017. Objekt napojený na verejný rozvod vody, elektrickej energie, plynu, kanalizácie, T-com optický kábel, rozvod internetu a televízie. 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:

- 1.NP - predsieň, obývacia miestnosť s kuchyňou s výstupom do záhrady, izba, samostatné WC a schodisko vedúce na poschodie
 2.NP - chodba, 2x izba, kúpeľňa, samostatné WC

Konštrukčné a technické riešenie:

Ohodnocovaný objekt je založený na železobetónových základových pásoch s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, so spolupôsobiacou základovou betónovou doskou. Obvodové steny hr. 300mm murované z tehál so zatepľovacím systémom, na 1.NP hr. 120mm, na 2.NP hr. 100mm., nosné steny a deliace priečky, rovnakom murované z tehál. Povrchová úprava obvodového plášťa omietky na báze umelých látok, vodorovné konštrukcie, stropy nad 1.NP železobetónové s rovným podhľadom, nad 2.NP drevené so sadrokartónovým podhľadom. Objekt zastrešený spoločnou valbovou strechou s betónovou krytinou zn. Bramac, klampiarske konštrukcie strechy z pozinkovaného plechu, ostatné hliníkové. Schodisko je železobetónové s povrchom z mäkkého dreva bez podstupnic, opatrené zábradlím. Okná, balkónové dvere plastové s izolačným trojsklom, predpríprava na vonkajšie elektricky ovládané rolety, vstupné dvere plastové, bezpečnostné, interiérové dvere, plné osadené v drevených zárubniach. Povrchová úprava vnútorných stien sadrové omietky v niektorých častiach dizajnové tapety. Podlahy v obytných miestnostiach, chodbe veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. V predsieni a na poschodí v jednej izbe osadené vstavané skrine, Vykurovanie podlahové teplovodné v predsieni vo vstavanej skrini osadený plynový kondenzačný kotol ústredného vykurovania, využívaný aj na ohrev teplej vody. Vnútorne rozvody vody z plastového potrubiam kanalizácia z plastového potrubia, vnútorné podomietkové rozvody kabeláže, vnútorný rozvod zemného plynu
 Rodinný dom je v neudržiavanom, zanedbanom stave.

Vybavenie kuchyne:

Nachádza sa tu kuchynská linka v tvare L so zabudovanými spotrebičmi, sklokeramická varná doska, digestor, elektrická rúra, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, drez s pákovou batériou, nad kuchynskou doskou obklad stien, podlaha veľkoplošná laminátová.

Vybavenie kúpeľne (2.NP):

Nachádza sa tu vaňa obložená keramikým obkladom, presklenný sprchový kút, umývadlo, pákové batérie, keramiký obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod so zabudovanou nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramiký obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

V samostatnom WC a 1.NP - osadený záchod so zabudovanou nádržkou, umývadlo s pákovou batériou, keramiký obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby a opotrebenie:

Vek stavby je potvrdený Kolaudačným rozhodnutím, kedy stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 2017, vek ohodnotenia je preto 2024-2017 = 7 rokov. Predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov - stavba na bývanie s hrúbkou obvodového plášťa do 400mm. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive, schodisku 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	2017	7,95*7,60	60,42	120/60,42=1,986
2. NP	2017	7,95*7,60	60,42	120/60,42=1,986

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625	625
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760
8	Krovy		
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625
10	Krytiny strechy na krove		
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	-	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy		
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.3 z hliníkového plechu	25	25
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.2.b podlahové teplovodné	770	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
29	Bleskozvod		

	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svetlplynu alebo zemného plynu	35	-
	Spolu	6850	6510

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (2 ks)	10	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.3 kotol ústredného vykurovania (1 ks)	40	-
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		
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.5 bm)	303	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	-	70
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	30	30
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
44	Vstavané skrine		
	44.1 (2 ks)	35	35
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1663	550

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 3,777$
 $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6850 + 1663 * 1,986)/30,1260$	337,01
2. NP	$(6510 + 550 * 1,986)/30,1260$	252,35

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	7	93	100	7,00	93,00
2. NP	2017	7	93	100	7,00	93,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2017		
Východisková hodnota	$337,01 \text{ €/m}^2 * 60,42 \text{ m}^2 * 3,777 * 1,00$	76 907,82
Technická hodnota	$93,00\% \text{ z } 76 907,82$	71 524,27
2. NP z roku 2017		
Východisková hodnota	$252,35 \text{ €/m}^2 * 60,42 \text{ m}^2 * 3,777 * 1,00$	57 587,87
Technická hodnota	$93,00\% \text{ z } 57 587,87$	53 556,72

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	76 907,82	71 524,27
2. nadzemné podlažie	57 587,87	53 556,72
Spoľu	134 495,69	125 080,99

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Sklad - parc.č. 2009/43

POPIS STAVBY

Sklad využívaný na náradie, postavený na pozemku parc.č. 2009/43, drevenej konštrukcie obojstranne obité s povrchom omietka - brizolitová, zastrešený plochou strechou, plastové okná a vstupné dvere, vnútorné podlahy z keramickej dlažby.

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	2017	$3,40 * 2,20$	7,48	$18/7,48=2,406$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.4 drevené stĺpkové obojstranne obité	1005
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.1 brizolit	480
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	Spolu	4470

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
-------	---

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(4470 + 0 * 2,406)/30,1260$	148,38

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2017	7	73	80	8,75	91,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$148,38 \text{ €/m}^2 \cdot 7,48 \text{ m}^2 \cdot 3,777 \cdot 1,00$	4 192,03
Technická hodnota	91,25% z 4 192,03	3 825,23

2.2.2 Plot uličný

Uličný plot zhotovený z oceľových stĺpkoch s výplňou z oceľových panelov, kde sú osadení vrátka.

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:			
	okolo stĺpkov oceľových, betónových alebo drevených	5,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámoveho pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	10,00m ²	435	14,44 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: 5,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $5,00 \cdot 2,00 = 10,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$
 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 uličný	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,00 \text{ m} \cdot 5,64 \text{ €/m} + 10,00 \text{ m}^2 \cdot 14,44 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \cdot 134,44 \text{ €/ks}) \cdot 3,777 \cdot 1,00$	1 159,69
Technická hodnota	86,00 % z 1 159,69 €	997,33

2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejnej siete cez vodomernú šachtu, ktorá je spoločná pre skupinu domov v radovej zástavbe 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: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
 Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 22,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$
 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	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,777 * 1,00$	3 447,57
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 3 447,57 \text{ €}$	2 964,91

2.2.4 Záhradný vodovod

Podpovrchové rozvody závlahy s povrchovými výtokmi v záhrade domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.4. Záhradné vodovody
 Položka: 1.4.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: $8,70+10,60 = 19,3 \text{ bm}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$
 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 [%]
Záhradný vodovod	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,3 \text{ bm} * 2,82 \text{ €/bm} * 3,777 * 1,00$	205,57
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 205,57 \text{ €}$	176,79

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizácia napojená z rodinného domu na verejnú kanalizáciu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 3,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$
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	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,777 * 1,00$	321,57
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 321,57 \text{ €}$	276,55

2.2.6 Plynová prípojka

Vedie do domu z plynomeru umiestnenom pri rohu 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: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 4,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$
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	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,777 * 1,00$	213,17
Technická hodnota	86,00 % z 213,17 €	183,33

2.2.7 Prípojka NN

Ide o zemnú elektrickú 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: 7.1.1) káblová prípojka zemná Al 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $490/30,1260 = 16,27 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,76 €/bm
Počet merných jednotiek: 27,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$
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 [%]
Prípojka NN	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27 \text{ bm} * (16,27 \text{ €/bm} + 0 * 9,76 \text{ €/bm}) * 3,777 * 1,00$	1 659,20
Technická hodnota	86,00 % z 1 659,20 €	1 426,91

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy - ide o chodník v záhrade, terasa vo dvore, zhotovené z betónovej zámkovej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
 Položka: 8.3.d) Betónové dlaždice - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek:

$$8,50 \cdot 3,50 + 4,50 \cdot 3,50 + 1,00 \cdot 6,50 + 0,90 \cdot (8,00 + 7,00) + 4,0$$

$$0 \cdot 5,30 = 86,7 \text{ m}^2 \text{ ZP}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$

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 [%]
Spevnené plochy	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$86,7 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,777 \cdot 1,00$	2 390,50
Technická hodnota	$86,00 \% \text{ z } 2 390,50 \text{ €}$	2 055,83

2.2.9 Prístrešok - parc.č. 2009/198

Prístrešok, hliníkovej konštrukcie, postavený medzi rodinným domom a skladom.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Pergola
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 22. Pergola
 Bod: 22.1. Oceľ. alebo drev. stĺpková konštr. do bet. pätiék s drev. rošt. výplňou stropu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1870/30,1260 = 62,07 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $5,80 \cdot 2,00 = 11,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,777$

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 [%]
Prístrešok - parc.č. 2009/198	2017	7	43	50	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,6 m ² ZP * 62,07 €/m ² ZP * 3,777 * 1,00	2 719,49
Technická hodnota	86,00 % z 2 719,49 €	2 338,76

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - s.č. 3440, Zadná ul.č.66, k.ú. Mást, Stupava	134 495,69	125 080,99
Sklad - parc.č. 2009/43	4 192,03	3 825,23
Plot uličný	1 159,69	997,33
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 447,57	2 964,91
Záhradný vodovod	205,57	176,79
Kanalizačná prípojka	321,57	276,55
Plynová prípojka	213,17	183,33
Prípojka NN	1 659,20	1 426,91
Spevnené plochy	2 390,50	2 055,83
Prístrešok - parc.č. 2009/198	2 719,49	2 338,76
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 957,07	9 423,08
Celkom:	150 804,48	139 326,63

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

Stupava je mesto ležiace na Slovensku v Bratislavskom kraji. Mesto Stupava sa rozprestiera medzi západnými svahmi Malých Karpát a južnou časťou Záhorskej nížiny. Susednými obcami sú na juhovýchode Marianka a Borinka, na juhu Záhorská Bystrica, na juhozápade Devínska Nová Ves, západným smerom osada Devínske Jazero, na severozápade Zohor a severne Lozorno. Mesto Stupava má 10 400 obyvateľov. V súčasnosti je Stupava spojená s okolitým územím len automobilovou dopravou. Cestnú sieť v Stupave tvorí štátna cesta prvej triedy spájajúca Bratislavu cez Stupavu a Malacky s Brnom a Prahou. Je to veľmi frekventovaná cesta napriek tomu, že je vybudovaný diaľničný obchvat z Bratislavy smer Břeclav, ktorý nie je napojený na Stupavu. Má vyhotovenú komplexnú občiansku vybavenosť, škôlka, škola, zdravotné stredisko, sieť obchodov, hypermarket Billa. V blízkosti nehnuteľnosti pri miestnej obhliadke neboli zistené konfliktné skupiny obyvateľov. Poloha nehnuteľnosti spĺňa predpoklady optimálneho životného prostredia. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je rodinný dom súp.č. 3440, Zadná ulica č. 66, Stupava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je dispozične vhodná na rodinné celoročné bývanie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.

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 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 0,90.

Ohodnocovaný rodinný dom s príslušenstvom sa nachádza v zástavbe rodinných domov v okrajovej časti mesta Stupava, v k.ú. Mást, okres Malacky. Autobusová stanica a taxislužba vo vzdialenosti do 1 km – dobré spojenie do hlavného mesta Bratislava vzdialeného 19 km, Malacky 20 km a na diaľničný obchvat. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, šport a rekreáciu, dobrá občianska vybavenosťou a službami v blízkom okolí na úrovni mesta. Objekt na pojený na IS - vodovodná, kanalizačná, plynová a elektrická prípojka. Orientácia obytných miestností je na južnú a západnú stranu, tiché prostredie, 2x parkovanie pred rodinným domom a na pozemku prislúchajúcej k domu, žiadna možnosť rozšírenia stavby, žiadny prenájom, rovinný terén, pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva priemerná hustota, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,900	30	27,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,800	8	14,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	7	18,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,900	6	5,40
6	Typ nehnuteľnosti				
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste,	I.	2,700	9	24,30

	nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,900	5	4,50
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,700	6	16,20
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,800	7	12,60
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, alebo autobus	IV.	0,495	7	3,47
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.	1,800	10	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,090	8	0,72
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,700	9	24,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.				
	bez zmeny	III.	0,900	8	7,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,090	7	0,63
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,090	4	0,36
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,800	20	36,00
	Spolu			180	245,48

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 245,48 / 180$	1,364
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 139\,326,63 \text{ €} * 1,364$	190 041,52 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Mást, Stupava

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, 2009/43 sú evidované na LV č. 4692, 4679 ako zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy v okrajovej, novovybudovanej časti mesta Stupava na Zadnej ulici. Na pozemku parc.č. 2009/199 sa nachádza stavba rodinného domu súp.č. 3440; pozemok parc.č. 2009/198 a 2009/43 tvorí dvor a záhradu a pozemky parc.č. 2009/155, 2009/156 tvoria

parkovanie pred rodinným domom. Predmetom ohodnocovania sú aj pozemky parc.č. 2009/197 v spoluvlastníckom podiele 1/3, evidované na LV č. 4691 a pozemky parc.č. 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153 v spoluvlastníckom podiele 1/10, evidované na LV č. 4686, 4784, tvoriace prístup k rodinnému domu.

Pozemky sú v rovinatej, sínečné v okolí pozemkov sa nachádzajú zástavby rodinných domov v štandardnom a nadštandardnom prevedení. V komunikácii sa nachádzajú inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická sieť s verejným osvetlením. 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 Stupava, okres Malacky je mesto so zvýšeným záujmom o kúpu pozemkov na výstavbu a Bratislava je mesto z ktorého zvýšený záujem vyplýva.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
2009/155	ostatná plocha	13	13,00	1/1	13,00
2009/156	ostatná plocha	13	13,00	1/1	13,00
2009/198	ostatná plocha	150	150,00	1/1	150,00
2009/199	zastavané plochy a nádvorja	60	60,00	1/1	60,00
2009/43	ostatná plocha	61	61,00	1/1	61,00
2009/197	ostatná plocha	49	49,00	1/3	16,33
2009/143	ostatná plocha	7	7,00	1/10	0,70
2009/144	ostatná plocha	13	13,00	1/10	1,30
2009/152	ostatná plocha	7	7,00	1/10	0,70
2009/153	ostatná plocha	13	13,00	1/10	1,30
2009/35	ostatná plocha	115	115,00	1/10	11,50
Spolu výmera			501,00		328,83

Obec:

Stupava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	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	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,70 * 1,00$	3,9216
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,9216$	208,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 501,00 \text{ m}^2 * 208,28 \text{ €/m}^2$	104 348,28 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 2009/155	2 707,67
parcelsa č. 2009/156	2 707,67
parcelsa č. 2009/198	31 242,32
parcelsa č. 2009/199	12 496,93
parcelsa č. 2009/43	12 705,21
parcelsa č. 2009/197	3 401,25
parcelsa č. 2009/143	145,80
parcelsa č. 2009/144	270,77
parcelsa č. 2009/152	145,80
parcelsa č. 2009/153	270,77
parcelsa č. 2009/35	2 395,24
Spolu	68 489,41

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 3440 s príslušenstvom, Zadná ulica č. 66, postavenom na pozemku parc. č. 2009/199 v k.ú. Mást, pozemok parc.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, 2009/43 so spoluvlastníckym podielom 1/1, pozemok parc.č. 2009/197 v spoluvlastníckom podiele 1/3, pozemky parc.č. 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153, 2009/35 so spoluvlastníckym podielom 1/10, evidovaných na LV č. 4692, 4679, 4691, 4686, 4784 v k.ú. Mást, obec Stupava, okres 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 neprímeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou spoluvlastníckeho podielu: 190 041,52 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 68 489,41 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Rodinný dom - s.č. 3440, Zadná ul.č.66, k.ú. Mást, Stupava	170 610,47	1/1	170 610,47
Sklad - parc.č. 2009/43	5 217,61	1/1	5 217,61
Plot uličný	1 360,36	1/1	1 360,36
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka	4 044,14	1/1	4 044,14
Záhradný vodovod	241,14	1/1	241,14
Kanalizačná prípojka	377,21	1/1	377,21
Plynová prípojka	250,06	1/1	250,06
Prípojka NN	1 946,31	1/1	1 946,31
Spevnené plochy	2 804,15	1/1	2 804,15
Prístrešok - parc.č. 2009/198	3 190,07	1/1	3 190,07
Spolu za Vonkajšie úpravy	12 853,08		12 853,08
Spolu stavby			190 041,52

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 4692, 4679, 4691, 4686, 4784, k.ú. Mást, obec Stupava, okres Malacky, zo dňa 05.06.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Mást, obec Stupava, okres Malacky, zo dňa 05.06.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.:SÚ-3869/2017/Š, vydané Mestom Stupava, zo dňa 19.06.2017 s právoplatnosťou zo dňa 29.06.2017 - kópia
- Pôdorys podlaží a rez rodinného domu súp.č.3440, Zadná ulica č.66, k.ú. Mást, Stupava - kópia
- Regulácia využitia funkčnej plochy, schéma ÚP Stupava - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností ku dňu ohodnotenia.

Ing. Dagmar Jančovičová
 Kříková 16
 821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 13.05.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetnú nehnuteľnosť na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť :

Nehuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4692	Malacky	Mást	Stupava

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera	Spoluvl. podiel
2009/155	Ostatná plocha	13	1/2 + 1/2
2009/156	Ostatná plocha	13	1/2 + 1/2
2009/198	Ostatná plocha	150	1/2 + 1/2
2009/199	Zastavaná plocha a nádvorie	60	1/2 + 1/2

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/Popis stavby	Spoluvl. podiel
3440	2009/199	Rodinný dom/ Rodinný dom	1/2 + 1/2

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4679	Malacky	Mást	Stupava

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera	Spoluvl. podiel
2009/43	Ostatná plocha	61	1/1

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4691	Malacky	Mást	Stupava

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera	Spoluvl. podiel
2009/197	Ostatná plocha	49	1/6 + 1/6

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4686	Malacky	Mást	Stupava

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera	Spoluvl. podiel
2009/143	Ostatná plocha	7	1/20 + 1/20
2009/144	Ostatná plocha	13	1/20 + 1/20
2009/152	Ostatná plocha	7	1/20 + 1/20
2009/153	Ostatná plocha	13	1/20 + 1/20

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
4784	Malacky	Mást	Stupava

Pozemky:

Parc.č.	Druh pozemku	Výmera	Spoluvi. podiel
2009/35	Ostatná plocha	115	1/20 + 1/20

Vlastníkmi Predmetu Dražby sú:

Titul, meno a priezvisko:	Ing. Martin Hromádka,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

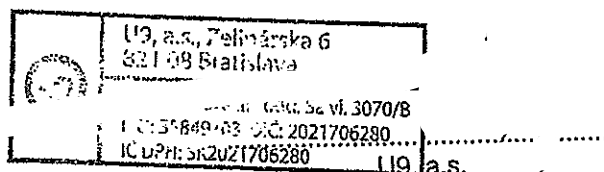
Titul, meno a priezvisko:	Mgr. Natália Hromádková,
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 06.06.2024 o 14:00 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“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a 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 na adresu: maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. Mgr. Mária Chlipalová

Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 106
 Katastrálne územie : 508233
 : 859320

Malacky
 Stupava
 Mást

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024
 Čas vyhotovenia : 23:00:39
 Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4692

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2009/155	13	Ostatná plocha	99		1	2	
Údaje: Bez zápisu							
2009/156	13	Ostatná plocha	99		1	2	
Údaje: Bez zápisu							
2009/198	150	Ostatná plocha	99		1	2	
Údaje: Bez zápisu							
2009/199	60	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3440	2009/199	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: 2

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

o	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
	Hromádka Martin Ing., narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právop. 10.08.2017 (podiel 1/2 na C-KN par.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, stavba rodinný dom s.č. 3440 na C-KN par.č. 2009/199) - 248/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24	-
2	Hromádková Natália Mgr narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právop. 10.08.2017 (podiel 1/2 na C-KN par.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, stavba rodinný dom s.č. 3440 na C-KN par.č. 2009/199) - 248/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ďalšie údaje - nepriradené

príslušné parcely zapísané na LV č. 4686 (C-KN par.č. 2009/35, 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153) - 248/17
príslušná parcela zapísaná na LV č. 4691 (C-KN par.č. 2009/197) - 248/17

ASŤ C: TARCHY

nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2	V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právop. 10.04.2019 (podiel 1/2 na C-KN par.č. 2009/155, 2009/156, 2009/198, 2009/199, stavba rodinný dom so súp.č. 3440 na C-KN par.č. 2009/199) - 152/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

es : 106
c : 508233
katastrálne územie : 859320

Malacky
Stupava
Mást

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024
Čas vyhotovenia : 23:04:54
Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4679

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
2009/43	61	Ostatná plocha	99		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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	Hromádka Martin Ing., narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: V- 2161/2017 Kúpna zmluva, právopl. 17.05.2017 - 172/17	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právopl. 10.04.2019 (podiel 1/1 na C-KN par.č. 2009/43) - 152/19

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 106 Malacky
 Katastrálne územie : 508233 Stupava
 : 859320 Mást

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024
 Čas vyhotovenia : 23:06:55
 Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4691 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2009/197	49	Ostatná plocha	99		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- Spoločná nehnuteľnosť
 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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
3	Hromádka Martin r.	1/6
Titul nadobudnutia: V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právopl. 10.08.2017 (podiel 1/6 na C-KN par.č. 2009/197) - 248/17		
Iné údaje: Bez zápisu		K nehnuteľnosti
Poznámky P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24		-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní
 Nájomca - Neevidovaní
 Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené
 Spoločná parcela

ČASŤ C: ĎARČY

Vlastní práva Vlastníci	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právop. 10.04.2019 (podiel 1/6 na C-KN par.č. 2009/197) - 152/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 106 Malacky
 Katastrálne územie : 508233 Stupava
 : 859320 Mást

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024
 Čas vyhotovenia : 23:07:32
 Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4691 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2009/197	49	Ostatná plocha	99		1	2	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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
4	Hromádková Natálie	1/6
Titul nadobudnutia: V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právop. 10.08.2017 (podiel 1/6 na C-KN par.č. 2009/197) - 248/17		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Spoločná parcela

ČASŤ C: ŤARCHY

zhnutelnosti astníkovi	Obsah
číslo poradové číslo 4	V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právopl. 10.04.2019 (podiel 1/6 na C-KN par.č. 2009/197) - 152/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

es : 106 Malacky
c : 508233 Stupava
astrálne územie : 859320 Mást

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024
Čas vyhotovenia : 23:09:41
Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4686 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2009/143	7	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2009/144	13	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2009/152	7	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2009/153	13	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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
5	Hromádková Natália Mgr	1/20
Titul nadobudnutia: V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právopl. 10.08.2017 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/35, 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153) - 248/17		
Iné údaje: Bez zápisu		K nehnuteľnosti
Poznámky P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

údaje - nepriradené
plošné parcely

ST C: ĽARCHY

nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
vlastník poradové číslo 5	V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právop. 10.04.2019 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153) - 152/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Adresa : 106 Malacky
 Katastrálne územie : 508233 Stupava
 : 859320 Mást

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024
 Čas vyhotovenia : 23:10:21
 Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4686 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2009/143	7	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2009/144	13	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2009/152	7	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2009/153	13	Ostatná plocha	99		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- Spoločná nehnuteľnosť
 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Hromádka Martin Ing.	1/20
Titul nadobudnutia: V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právop. 10.08.2017 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/35, 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153) - 248/17		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24		-

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

údaje - nepriradené
ločné parcely

ST C: ĽARCHY

Vlastníckosť vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155, Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019, právopl. 10.04.2019 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153) - 152/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 106 Malacky
 Katastrálne územie : 508233 Stupava
 : 859320 Mást

Dátum vyhotovenia : 5.6.2024
 Čas vyhotovenia : 23:11:10
 Údaje platné k : 4.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4784 ČIASŤOČNÝ

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
2009/35	115	Ostatná plocha	99		1	2	

Údaje: Bez zápisu

Agenda

- Spôsob využívania pozemku
 - 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- Spoločná nehnuteľnosť
 - 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
 - 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia 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
4	Hromádka Martin narodenia:	1/20
Titul nadobudnutia: V-4080/2017 - Kúpna zmluva, právopl. 10.08.2017 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/35, 2009/143, 2009/144, 2009/152, 2009/153) - 248/17		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-129/2024: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 formou dobrovoľnej dražby. - 95/24		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
 Nájomca - Neevidovaní
 Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

číslko poradové číslo 4

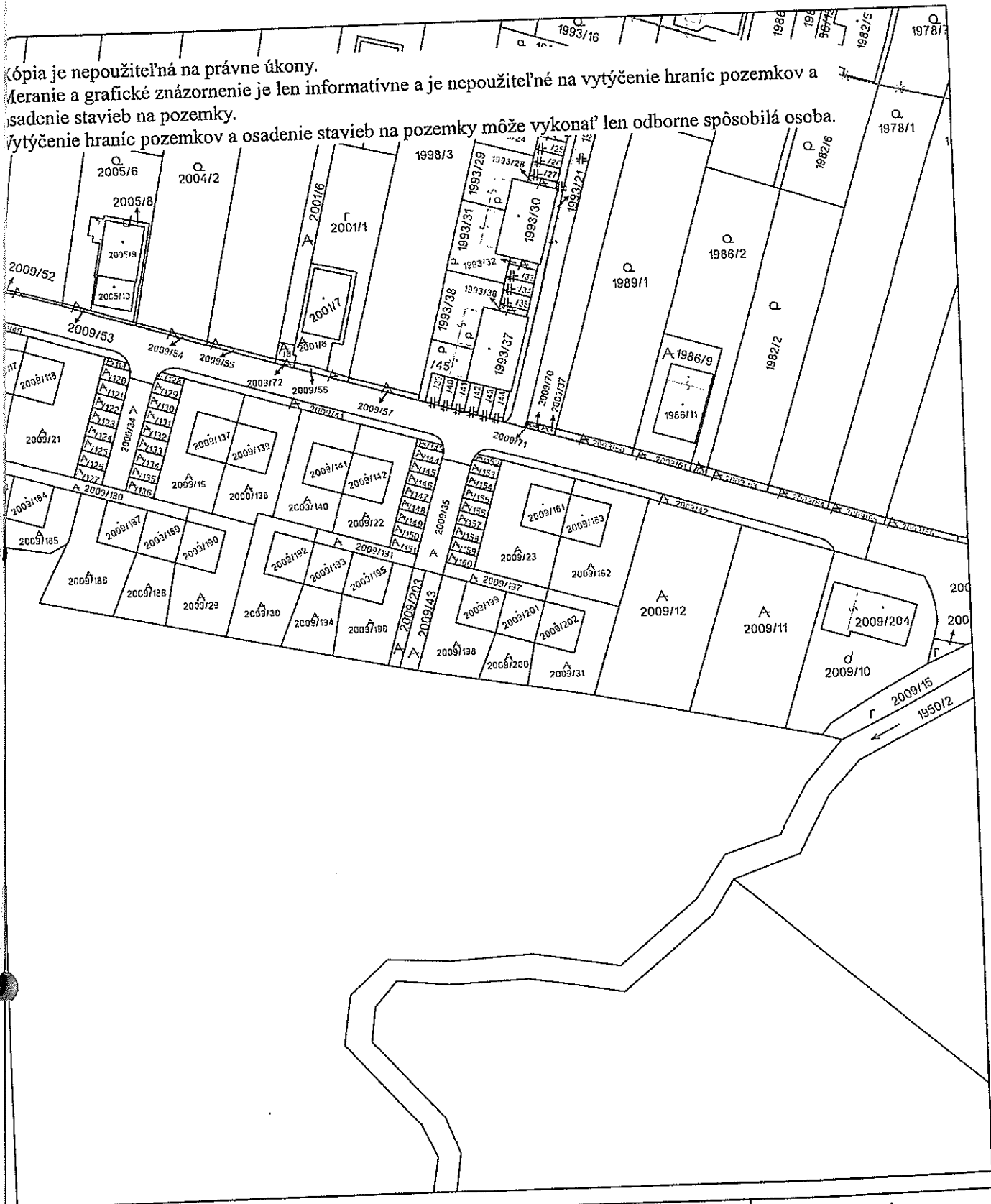
V-1337/2019 - Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO:31 320 155,
Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o
poskytnutí VÚB Hypotéky na refinancovanie č. 001/340315/19-001/000 zo dňa 14.03.2019,
právop. 10.04.2019 (podiel 1/20 na C-KN par.č. 2009/35) - 152/19

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

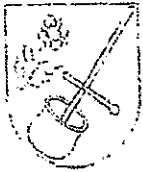
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Malacky	Obec Stupava	Katastrálne územie Mást
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2009/199 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		Bez autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia	5.6.2024 23:03:00		
Údaje platné k	4.6.2024 18:00:00		



M E S T O S T U P A V A
Hlavná 24/1, 900 31 Stupava

Č.j.: SÚ-3869/2017/Šm

Stupava 19. 06. 2017

Toto rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE dňa: 29. 06. 2017

overil dňa: 29. 06. 2017

Mesto Stupava, ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb., v znení neskorších predpisov, (ďalej len stavebný zákon) v súvislosti s nadobudnutím účinnosti § 2 písm. e) zákona č. 416/2001 Z. z. „O prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky“, podľa § 82 zákona č. 50/1976 Zb., podľa § 20 vyhl. č. 453/2000 Z. z. a § 46 a 47 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní:

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby „VILADOMY STUPAVA, ZADNÁ ULICA“ na pozemku parc. č.: 2009/117, 2009/118, 2009/137, 2009/139, 2009/141, 2009/142, 2009/161, 2009/163, 2009/181, 2009/182, 2009/184, 2009/187, 2009/189, 2009/190, 2009/192, 2009/193, 2009/195, 2009/199, 2009/201, 2009/202, reg. „C“, kat. územie Mást I., ulica Zadná, stavebníkovi spoločnosti VIA DORSI s.r.o, Jozefská 1, Bratislava, IČO: 46 431 233. O vydanie kolaudačného rozhodnutia požiadal stavebník tunajší stavebný úrad písomným podaním zo dňa 29. 3. 2017.

Na stavbu bolo vydané tunajším stavebným stavebné povolenie č.j.: SÚ-11333/2015-2016/Mr zo dňa 2. 5. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 6. 6. 2016.

Popis stavby – predmetom kolaudačného konania sú objekty rodinných domov č. 1.2. 3. 4. 5. 6. 7 a 8:

SO 01 RD č.1 s dvomi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria dva samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/161 k.ú. Mást I. – 61m²
- parc. č. 2009/163 k.ú. Mást I. – 60m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 2 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 61 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60 m²;

SO 01 RD č.4 s dvomi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria dva samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/141 k.ú. Mást I. – 60m²
- parc. č. 2009/142 k.ú. Mást I. – 61m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 2 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 61 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60m²;

SO 01 RD č.5 s dvomi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria dva samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/137 k.ú. Mást I. – 60m²
- parc. č. 2009/139 k.ú. Mást I. – 60m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 2 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60m²;

SO 01 RD č.8 s dvomi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria dva samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/117 k.ú. Mást I. – 61m²
- parc. č. 2009/118 k.ú. Mást I. – 61m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 2 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 61 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 61m²;

SO 02 RD č.2 s tromi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria tri samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/199 k.ú. Mást I. – 60m²
- parc. č. 2009/201 k.ú. Mást I. – 59m²
- parc. č. 2009/202 k.ú. Mást I. – 60m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 3 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 59m²;
Byt č. 3: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60m²;

SO 02 RD č.3 s tromi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria tri samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/192 k.ú. Mást I. – 60m²
- parc. č. 2009/193 k.ú. Mást I. – 59m²
- parc. č. 2009/195 k.ú. Mást I. – 60m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 3 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 59m²;
Byt č. 3: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60m²;

SO 02 RD č.6 s tromi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria tri samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/187 k.ú. Mást I. – 60m²
- parc. č. 2009/189 k.ú. Mást I. – 59m²
- parc. č. 2009/190 k.ú. Mást I. – 60m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 3 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 59m²;
Byt č. 3: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60m²;

SO 02 RD č.7 s tromi bytovými jednotkami

- nepodpivničený dvojpodlažný objekt zastrešený plytkou valbovou strechou tvoria tri samostatné 4-izbové radové rodinné domy s kompletným príslušenstvom
- parc. č. 2009/181 k.ú. Mást I. – 60m²
- parc. č. 2009/182 k.ú. Mást I. – 59m²
- parc. č. 2009/184 k.ú. Mást I. – 60m²

Bilancia plôch v rodinnom dome – 3 b.j.:

Byt č. 1: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60 m²;
Byt č. 2: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 59m²;
Byt č. 3: úžitková plocha 90,73m²; obytná plocha 63,48m²; zastavaná plocha 60m²;

Pozemky v k.ú. Mást I. pod stavbou rodinných domov parc. č.: 2009/117, 2009/118, 2009/137, 2009/139, 2009/141, 2009/142, 2009/161, 2009/163, 2009/181, 2009/182, 2009/184, 2009/187, 2009/189, 2009/190, 2009/192, 2009/193, 2009/195, 2009/199, 2009/201, 2009/202, boli upravené geometrickým plánom č. 47 849 746-21072016 zo dňa 28. 07. 2016.

Podmienky pre užívanie:

- stavbu je možné užívať len na účel: *trvalé bývanie*, druh stavby: *rodinný dom*, každá zmena v užívaní stavby musí byť vopred povolená príslušným stavebným úradom;
- prevádzkovateľ malých zdrojov znečisťovania ovzdušia 20 ks plynových kotlov, zabezpečí prostredníctvom oprávnenej osoby na predmetných tepelných zariadeniach a ich dymovodoch a komínoch vykonávanie pravidelných skúšok a revízií v súlade s vyhláškou MV SR č. 401/2007 Z.z. a odporučených STN;
- počas užívania stavby budú dodržané požiarne, bezpečnostné a hygienické predpisy a je potrebné vykonávať následné revízie a skúšky zariadení v zmysle platných STN;
- pre účel kolaudácie boli vyňaté rodinné domy č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8;
- stavebné povolenie č.j. SÚ-11333/2015-2016/Mr zo dňa 2. 5. 2016 zostáva v platnosti;
- stavbu je možné užívať až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia;

Odôvodnenie:

Dňa 29. 3. 2017 podal navrhovateľ spoločnosť VIA DORSI s.r.o, Jozefská 1, Bratislava, IČO: 46 431 233 na tunajší stavebný úrad návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „VILADOMY STUPAVA, ZADNÁ ULICA“ na pozemku parc. č.: 2009/117, 2009/118, 2009/137, 2009/139, 2009/141, 2009/142, 2009/161, 2009/163, 2009/181, 2009/182, 2009/184, 2009/187, 2009/189, 2009/190, 2009/192, 2009/193, 2009/195, 2009/199, 2009/201, 2009/202, reg. „C“, kat. územie Mást I., ulica Zadná. Stavebníkom a vlastníkom uvedenej stavby je VIA DORSI s.r.o, Jozefská 1, Bratislava, IČO: 46 431 233.

Na stavbu bolo vydané tunajším stavebným stavebné povolenie č.j.: SÚ-11333/2015-2016/Mr zo dňa 2. 5. 2016, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 6. 6. 2016.

Na základe návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa § 79 stavebného zákona, tunajší stavebný úrad oznámil začatie kolaudačného konania listom zo dňa 10. 4. 2017. Predmetom kolaudačného konania boli objekty uvedené vo výroku tohto rozhodnutia (RD č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a 8).

Ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním sa uskutočnilo dňa 1. 6. 2017.

Stavebník ku konaniu doložil: kópiu územného rozhodnutia, kópiu stavebného povolenia, protokol o vytýčení stavby, geometrický plán, revízne správy elektroinštalácie, bleskozvodu, plynoinštalácie, osvedčenia a certifikáty, tlakové skúšky, protokoly o skúškach funkčnosti, doklad o preskúšaní komínov, zápis o odovzdaní a prevzatí stavby, doklady o likvidácii stavebného odpadu, súhlas s uvedením MZZO do prevádzky, energetický certifikát, zmluvy o dodávke vody, elektriny, plynu, zmluvu o odvádzaní splaškových vôd, protokoly o vykonaných predpísaných skúškach a ďalšie doklady, čím holi splnené podmienky v zmysle §§ 17 a 18 vyhl. č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona. Užívaním stavby nie je ohrozený život, zdravie a bezpečnosť osôb ani životné prostredie.

V konaní stavebný úrad nenašiel dôvody, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia. V rámci konania neboli zistené žiadne podstatné odchýlky od pôvodne odsúhlasenej dokumentácie, ktoré by bránili vydaniu tohto rozhodnutia. Stavba bola kolaudovaná v štádiu „holobytov“.

V konaní sa k užívaniu stavby kladne vyjadrili:

- ORHZ Malacky – stanovisko č. ORHZ-MA1-874-001/2017 zo dňa 5. 6. 2017 – súhlas;
- Mesto Stupava – odd. VŽP-ovzdušie – stanovisko č. VŽP/5539/2017 zo dňa 14. 6. 2017 – súhlas;

Pri podaní žiadosti bol zaplatený správny poplatok vo výške 280,- € v zmysle zák. č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch.

Na základe vyššie uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu sa v zmysle §§ 53 a 54 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní môžu účastníci konania odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia. Odvolanie sa podáva písomne na tunajší stavebný úrad (podateľňa Mestského úradu v Stupave).

Toto rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné príslušným súdom podľa § 244 a nasl. Občianskeho súdneho poriadku.



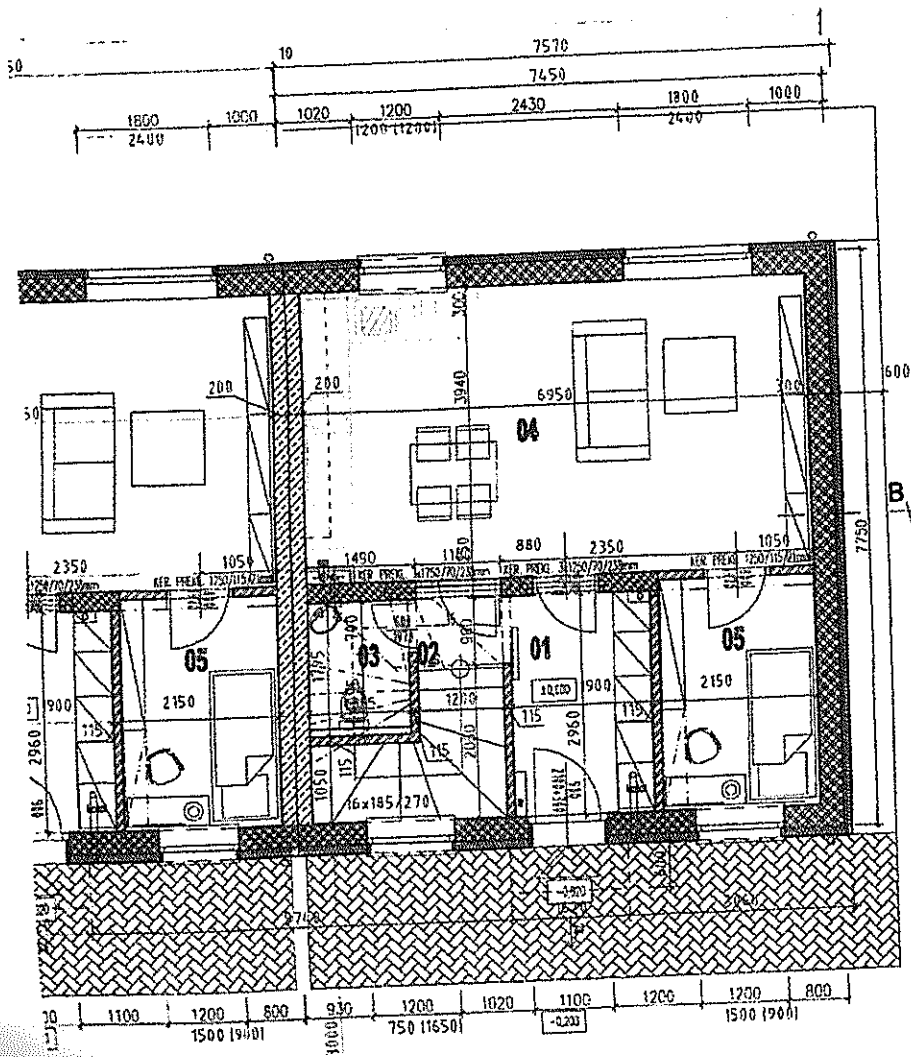
Ing. Mgr. art. Roman Maroš
primátor mesta

Doručuje sa:

1. 8 x VIA DORSI, s.r.o., Jozefská, 831 06 Bratislava

Na vedomie:

2. A – STUDIO s.r.o., Ing. Stanislav Taraba, CSc., Bajkalská 27, 821 01 Bratislava - projektant
3. Ing. Marek Majcher - STONE comp., Záhorácka 4/56 90101 Malacky- stavebný dozor
4. OR HZ, Legionárska 882/6, Malacky
5. Mesto Stupava – ochrana ovzdušia
6. 2 x tu

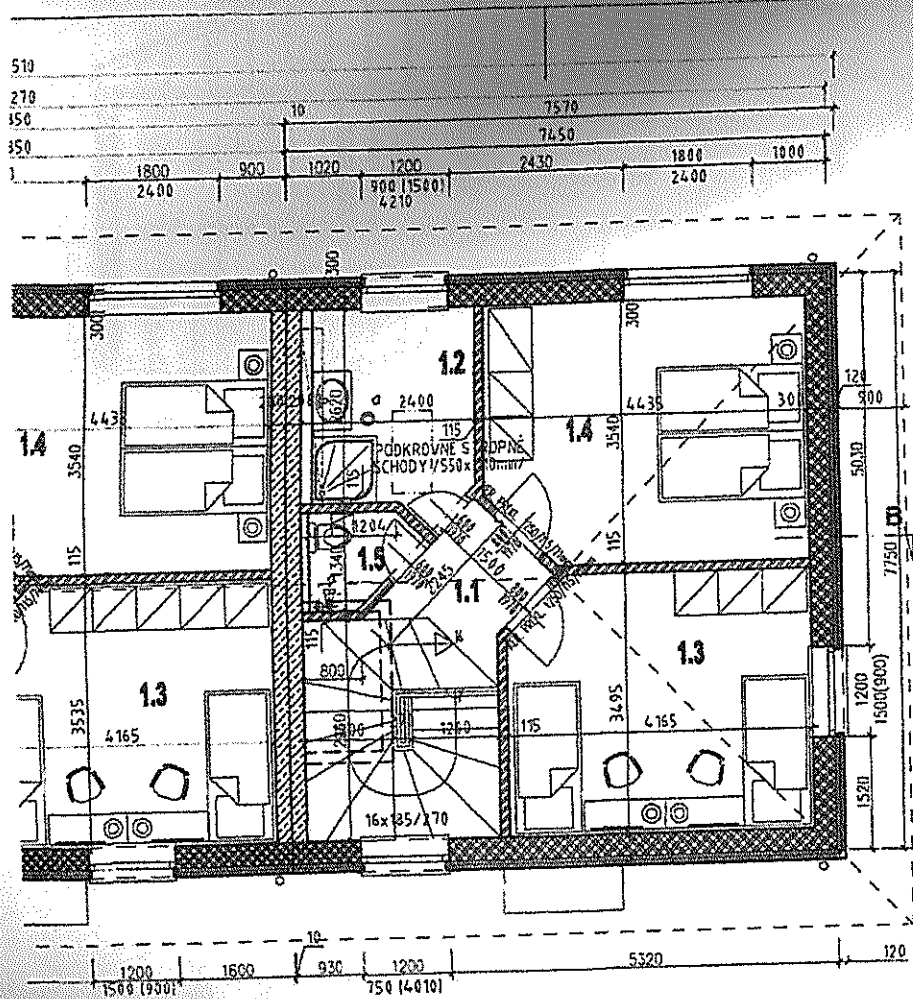


LEGENDA MIESTNOSTÍ:

č.č.	názov miestnosti	plocha	up	č.č.	názov miestnosti	plocha	up	č.č.	názov miestnosti	plocha	up
B.J. č.1				B.J. č.2				B.J. č.3			
01	vsľupná hala	5.62		01	vsľupná hala	5.62		01	vsľupná hala	5.62	
02	schodisko	1.15		02	schodisko	1.15		02	schodisko	1.15	
03	WC	2.45		03	WC	2.45		03	WC	2.45	
04	ob.izba/kuchyn'a/jedáľeň	27.41		04	ob.izba/kuchyn'a/jedáľeň	27.41		04	ob.izba/kuchyn'a/jedáľeň	27.41	
05	pracovňa	6.65		05	pracovňa	6.65		05	pracovňa	6.65	
										43.28	43.28
CELKOVÁ UŽITKOVÁ PLOCHA										129,84M ²	
ZASTAVANÁ PLOCHA										179,34M ²	

REVÍZIA Č.			DÁTUM			POPIS			VYPRACOVAL			H.I.P.				
H.I.P.			ZODP. PROJEKTANT			VYPRACOVAL										
MIESTO STAVBY						Obec Stupava, k.ú. Stupava						FORMÁT		2 x A4		
INVESTOR						VIA DORSI s.r.o. Jozefská 1, 811 06 Bratislava						DÁTUM		október 2014		
NÁZOV						VILADOMY STUPAVA, ZADNÁ ULICA						STUPEŇ P.D.		PSP		
						RD s tromi bytovými jednotkami						MIERKA		1:100		
OBJEKT						SO 02.1			PROFESIA			STAVEBNÁ ČASŤ			Č. KÓPIE	

2. K. P.



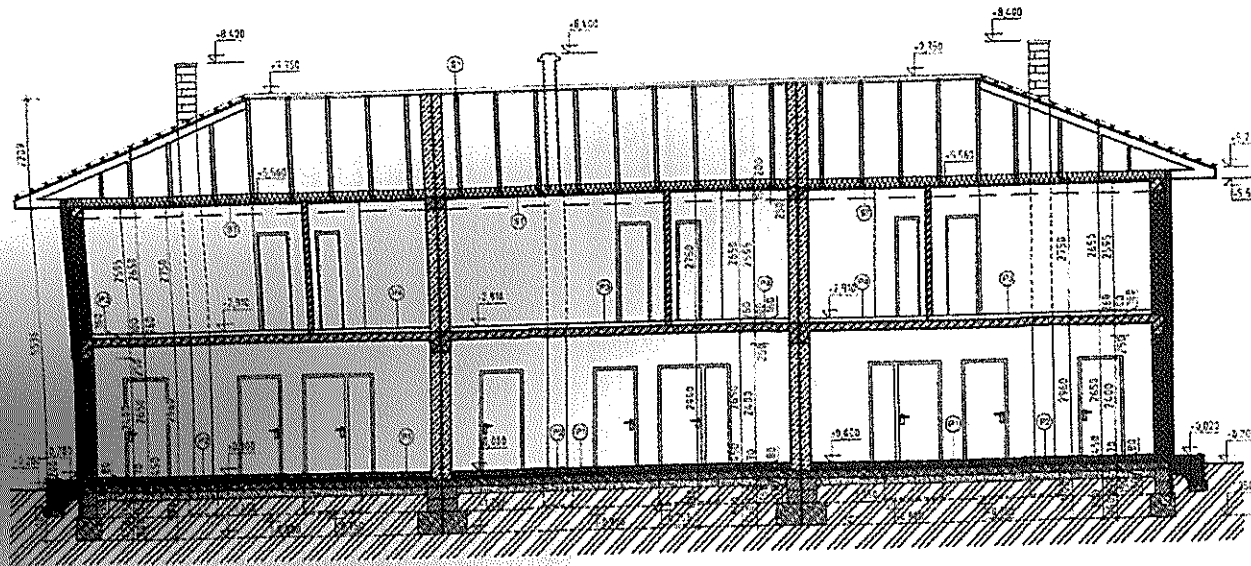
LEGENDA MIESTNOSTÍ

č.n.	názov miestnosti	plocha	u.p.	č.n.	názov miestnosti	plocha	u.p.	č.n.	názov miestnosti	plocha	u.p.
B.J. 6.1				B.J. 6.2				B.J. 6.3			
1.1	chodba-schodisko	10.20	47,45m ²	1.1	chodba-schodisko	10.20	47,45m ²	1.1	chodba-schodisko	10.20	47,45m ²
1.2	kúpeľňa	6.09		1.2	kúpeľňa	6.09		1.2	kúpeľňa	6.09	
1.3	deľská izba	14.22		1.3	deľská izba	14.22		1.3	deľská izba	14.22	
1.4	spalňa rodičov	15.20		1.4	spalňa rodičov	15.20		1.4	spalňa rodičov	15.20	
1.5	wc	1.74		1.5	wc	1.74		1.5	wc	1.74	
CELKOVÁ ÚŽITKOVÁ PLOCHA										162,35m²	

LEGENDA MATERIÁLOV:

- OBVODOVÉ MURIVO Z TVÁRNIC KMB**
Profiblok 300 Brus, HR 300mm
/rozmer tvárnice 247x300x249mm/
NA CELOPLOŠNÚ MALTU (R=1,78m²K/W)
- VNUTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TVÁRNIC, HR. 200mm**
/rozmer tvárnice 247x200x249mm/ NA CELOPLOŠNÚ MALTU
- VNUTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TVÁRNIC**
Profiblok 240 BRUS, HR. 250mm
/rozmer tvárnice 372x240x249mm/ NA CELOPLOŠNÚ MALTU
- VNUTORNÉ NENOSNÉ MURIVO Z TVÁRNIC KMB Profiblok Brus**
115 a 175, HR. 115mm a 175mm/rozmer 497x115x249mm a
497x175x249mm/ NA MALTU NANÁŠANÚ NA REBRÁ
- ZATEPLENIE OBVODOVÉHO MURIVA TEPELNOU IZOLÁCIU**
ISOVER NF 333/10 a 12
hr 100mm a 120mm (R=2,40m²K/W a 2,9m²K/W)
- PODLAHOVÁ IZOLÁCIA ISOVER eps NEOFLOOR 100, hr.80mm**
(R=2,55m²K/W)
- HYDROIZOLÁCIA PROTI ZEMNEJ VLHKOSTI SIKAPLAN WP FLOOR SHEET**
- ŽELEZOBETÓN**
- DEBNICE TVÁRNIC DT30**
350 / 250 / 300 mm
- PROSTÝ BETÓN**
- PŮVODNÁ ZEMINA**
- EL.ROZVÁDZAČ 600 / 600 / 120mm**
- DÁTOVÝ ROZVÁDZAČ A4/hl.120mm**
- TOL 600 / 480 / 880mm**

-5.5-



PRI VYKOPOVÝCH PRÁČACH JE NUTNÉ PRIZVAŤ GEOLOGA.

REZ POZDĹŽNY

SKLADBA PODĽAH

- P1 / PRÍZEMIE /**
- LAMINÁTOVÁ PODLAHA 10mm
 - BETÓNOVÁ MAZANNA 60mm
 - SEPARAČNÁ VRSTVA-PE FOLIA
 - TEPELNÁ IZOLÁCIA 80mm
 - HYDROIZOLÁCIA-SIKAPLAN WP FLOOR SHEET
 - PODKLADNÝ BETÓN 150mm
 - ŠTRKOVÝ NÁSYP 100mm
 - SPOLU 400mm

- P2 / PRÍZEMIE /**
- KERAMICKÁ DLAŽBA LEPEVÁ 10mm
 - BETÓNOVÁ MAZANNA 60mm
 - SEPARAČNÁ VRSTVA-PE FOLIA
 - TEPELNÁ IZOLÁCIA 80mm
 - HYDROIZOLÁCIA-SIKAPLAN WP FLOOR SHEET
 - PODKLADNÝ BETÓN 150mm
 - ŠTRKOVÝ NÁSYP 100mm
 - SPOLU 400mm

- S1 / SKLADBA STRECHY /**
- KRYTINA KM BETA / typ ELEGANT /
 - PRIEČNE LAŤOVANÉ 60/40mm
 - POZDĹŽNE LAŤOVANÉ 60/40mm
 - POISŤNÁ HYDROIZOLÁCIA / TYVEX SOFT ANTIREFLEX /
 - DREVENÝ LEPENÝ VAZNIK

- S2 / STROP NAD Z.N.P. /**
- TEPELNÁ IZOLÁCIA ISOVER SUPER PROFIL hr 2x100mm
 - IR-10m2K/W MEDZI DREVENÝM TRÁMOVÝM VAZNIKOM
 - PAROZÁBRANA JUTAFOL N110 STANDARD
 - DREVENÉ LATE 40/60mm (á=400mm)
 - SÁDKOKARTÓNOVÝ PODHLAD

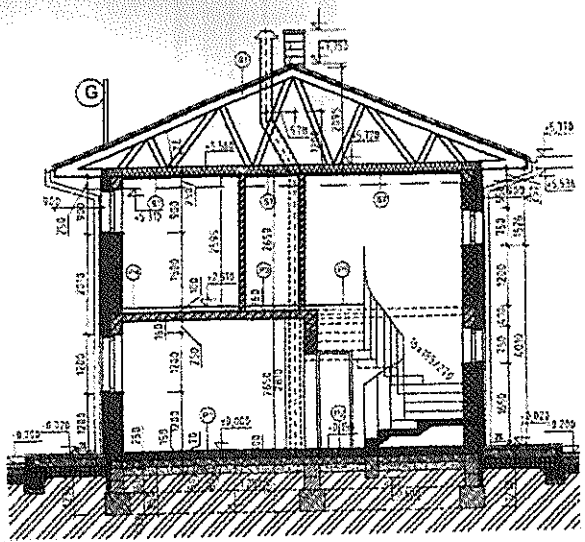
- P3 / POSCHODIE /**
- LAMINÁTOVÁ PODLAHA + PODDŽRNA 10mm
 - BETÓNOVÁ MAZANNA 60mm
 - SEPARAČNÁ VRSTVA-PE FOLIA
 - KROČIAJOVÁ IZOLÁCIA 40mm
 - SPOLU 100mm

- P4 / POSCHODIE /**
- KERAMICKÁ DLAŽBA LEPEVÁ 10mm
 - BETÓNOVÁ MAZANNA 60mm
 - SEPARAČNÁ VRSTVA-PE FOLIA
 - KROČIAJOVÁ IZOLÁCIA 40mm
 - SPOLU 100mm

- P5 / SCHODISKO /**
- DREVENÝ OSKLAD 15mm
 - ŽELEZOBET SCHODISKO 15mm
 - SPOLU 15mm

POZNÁMKA: V mokrych prevádzkach použij náterovú izoláciu proti vlhkosti /napr: SIKA TOP SEAL 107, hr 2mm/, v dvoch náteroch, vyhladnuť na stenu do v 300mm, v priestore spích, kúľov a vaní do v 2m stýk stien a stýk steny a podlahy ošetriť hydroizolačnou páskou /SIKA SEAL TAPE-S/ Pri sadrokartóne použij SIKALASTIC 200W, v dvoch náteroch

42



REZ PRIEČNY

LEGENDA MATERIÁLOV:

- OBVODOVÉ MURIVO Z TVÁRNC KMB Profiblok 300 Brus, HR 300mm /rozmer tvárnice 247x200x249mm/ NA CELOPLOŠNÚ MALTU (R=1,78m²K/W)
- VNÚTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TVÁRNC, HR 200mm /rozmer tvárnice 247x200x249mm/ NA CELOPLOŠNÚ MALTU
- VNÚTORNÉ NOSNÉ MURIVO Z TVÁRNC Profiblok 240 BRUS, HR 250mm /rozmer tvárnice 372x240x249mm/ NA CELOPLOŠNÚ MALTU
- VNÚTORNÉ NENOSNÉ MURIVO Z TVÁRNC KMB Profiblok Brus 115 a 175, HR 115mm a 175mm /rozmer 497x115x249mm a 497x175x249mm/ NA MALTU NANÁŠANÚ NA REBRÁ
- ZATEPLÉNIE OBVODOVÉHO MURIVA TEPELNOU IZOLÁCIU ISOVER NF 333/10 a 12 hr 100mm a 120mm (R=2,43m²K/W a 2,9m²K/W)
- PODLAHOVÁ IZOLÁCIA ISOVER eps NEDEI DOR 100, hr 80mm (R=2,55m²K/W)
- HYDROIZOLÁCIA PROTI ZEHNĽI VĽHKOSTI SIKAPLAN WP FLOOR SHEET
- ŽELEZOBETÓN
- PROSTÝY BETÓN
- EL.ROZVÁDZAC 600 / 600 / 120mm
- DATOVÝ ROZVÁDZAC 44 / 120mm
- KOMINOVÉ TELESO 400 / 400, ø200mm
- KOMINOVÉ TELESO ø700mm
- SCHÉDELI - NEREZOVÝ KOMINOVÝ SYSTÉM DVOJ-ASTOVÝ SYSTÉM, hr 1,25mm, profil požiarnej stě
- DEBIAČIE TVÁRNC D130 250 / 250 / 300 mm
- OVODNÁ ZEMINA
- STOL 600 / 430 / 880mm

REVIZIA Č.	DATUM	POPIS	VYPRACOVAL
H.I.P.		ZOOP, PROJEKTANT	VYPRACOVAL
Ing. arch. Stanislav Tarabek, CSc.		Ing. arch. Stanislav Tarabek, CSc.	Františka Hájčová
Miesto stavby		Okres Stupava, k.ú. Stupava	Ing. arch. Lenka
INVESTOR		VIA DORSÍ s.r.o. Jozefská 1, 811 08 Bratislava	
NÁZOV		VILADOMY STUPAVA, ZADNÁ ULICA	
OBJEKT		RD s tromi bytovými jednotkami	
PROFESIA		STAVOBÝVAC	AMBERKA
FORMÁT		2 x A4	
DATUM		október 2014	
STUPEN P.D.		PSP	
MÄRŠKA		1:100	
C. KOPIE			

REGULÁCIA VYUŽITIA FUNKČNEJ PLOCHY
 ÚZEMNÝ PLÁN MESTA STUPAVA - NÁVRH, október 2005

REGULAČNÝ LIST Č 17

a) Závazná

1. OZNAČENIE FUNKČNEJ PLOCHY:	F1	označenie funkčného využitia
	B	etapa B - návrh, C - vyhlásenie, D - podmienčne vhodné
	18	číslo funkčnej plochy tohto druhu
F1 - B - 18		

2. LOKALIZÁCIA FUNKČNEJ PLOCHY:	• sektor	D - MAST ZAPAD
	• v zastavanom území k roku 1990	NIE

3. FUNKČNÉ VYUŽITIE:	<i>F1: Mälopodlažná bytová zástavba</i>
----------------------	---

4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA: plochy užívaných záhrad a vnútrobloky	
CELKOVÁ PLOŠNÁ VYMERA (ha):	4,27
POZNAMKA:	

5. DRUH URBANISTICKEJ INTERVENČIE	nová výstavba
6. SPÔSOB ZÁSTAVBY:	rozvoľnená zástavba a voľne solitéry, kompaktné formy zástavby (radová, bloková, ...)
7. ZNÁME LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA:	
ANO	ochranné a/alebo bezpečnostné pásma vyšších rádov technickej infraštruktúry
ANO	prvky ochrany prírody (OP lesa, chránené územia, prvky MUSES, a pod.)
-	ochranné pásmo archeologického náleziska
-	hygienické ochranné pásmo (skladka TKO, živočíšnej výroby, ČOV)
-	územie atakované privalovými vodami, alebo záplavové územie
-	územie atakované hlukom (z dopravy, strelnice)
ANO	potreba vybudovať dopravne napojenie
-	potreba vybudovania dopravného napojenia a napojenie T1 nad rámec danej funkčnej plochy
-	územie s hydromelioračnými opatreniami
-	ochranné pásmo cimatoria
-	územie so zvýšenou pravdepodobnosťou archeologických nálezov
ANO	územie v rozšírenom úžití
-	ochranné pásmo vodného toku

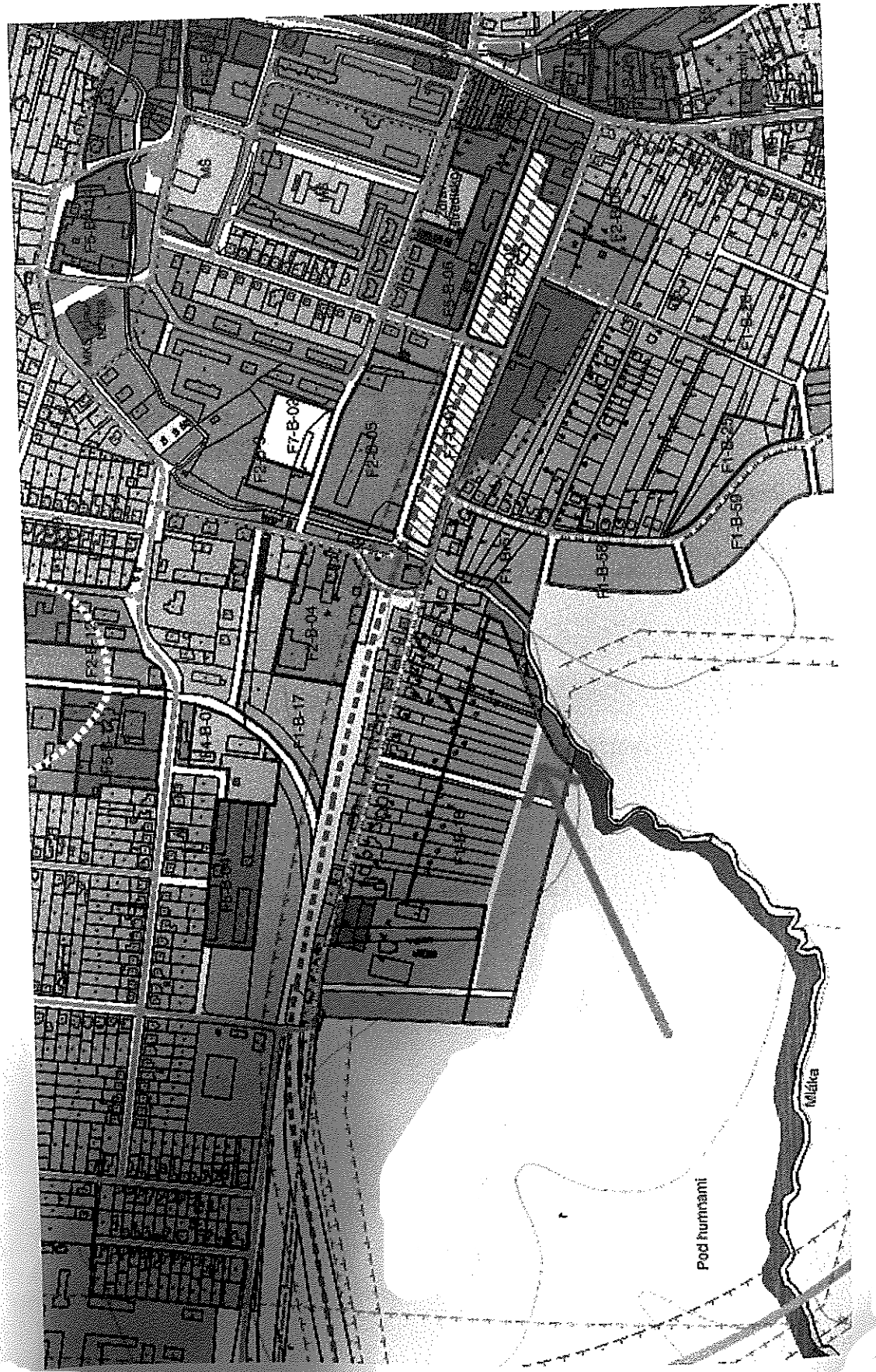
8. PRISLUŠNOSŤ ÚZEMIA DO ZÓN S OSOBNÝM REŽIMOM:			
NIE	zóna veľkého parku - PARK	NIE	centrálne mestská zóna II. stupňa - CMZ II
NIE	centrálne mestská zóna I. stupňa - CMZ I	NIE	centrálne mestská zóna III. stupňa - CMZ III

9. MAX INDEX ZASTAVANOSTI:	10. MIN INDEX ZELENÝCH PLOCH:	11. PODLAŽNOSŤ:
0,3	0,4	max 2+podkr

12. PODMIENKY A VÝCHODISKA PRED ZAHÁJENÍM INVESTORSKEJ PRÍPRAVY:
• vypracovanie komplexnej ÚŠ v súlade so schválením Zadaním ÚŠ

13. INÉ:
• dopravné riešenie musí umožňovať napojenie ďalších príslušných území

b) Smerná	
14. NAVRHOVANÁ HUSTOTA OBYVATEĽOV (obyv./ha):	36
15. ODPORÚČANIA:	





Fotodokumentácia

Rodinný dom – súp.č. 3440, Zadná ul.č.66, k.ú. Mást, Stupava, zo dňa 06.06.202



Pohľad zo S-Z strany



Pohľad z J-Z strany



2x parkovacie státie



Prístup k nehnuteľnosti



Sklad, prístrešok



Pozemok parc.č. 2009/198 - záhrada



Vstup do domu



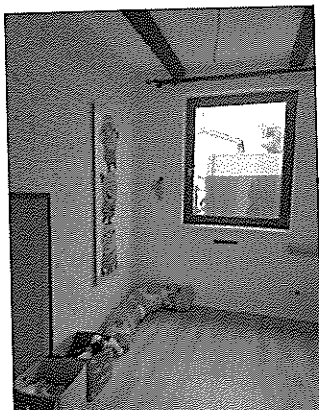
Predsieň



Kotel



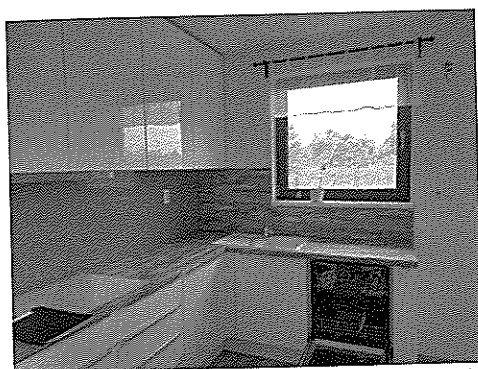
Samostatné WC



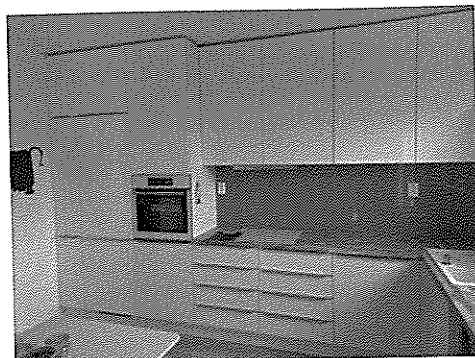
Izba



Obývacia miestnosť



Kuchyňa – kuchynský kút



Schodisko na poschodie

2.NP – 2.poschodie



Izba



Izba



Samostatné WC



Kúpeľňa

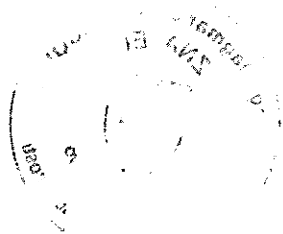


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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 102/2024

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

102/2024

