

Znalec: Ing. Miroslav Tokár,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 01.07.2021, zn. 40500

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 36/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 1881 na parcele číslo 955/41, pozemkov parcelné číslo 955/14 a 955/41, vedených na LV č. 8137, spoluvlastníckeho podielu 39/551 k pozemku parcelné číslo 955/24, vedeného na LV č. 3589, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Stupava, obec Stupava, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh): 39 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 18.07.2021

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súpisné číslo 1881 na parcele číslo 955/41, pozemkov parcelné číslo 955/14 a 955/41, vedených na LV č. 8137, spoluvlastníckeho podielu 39/551 k pozemku parcelné číslo 955/24, vedeného na LV č. 3589, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Stupava, obec Stupava, okres Malacky.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
16.07.2021.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
16.07.2021.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 01.07.2021, sp. zn 40500 - príloha č. 1,
- Znalecký posudok číslo 43/2021, vypracoval znalec Ing. Juraj Talian, PhD. dňa 30.05.2021 – e-mailom doručená xerokópia originálu, poskytnutý pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov a príloh,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 16.07.2021,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 3589 a 8137 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 25.07.2021, okres Malacky, obec Stupava, katastrálne územie Stupava - príloha č. 2,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 955/14, 955/24 a 955/41 - vytvorená dňa 25.07.2021 cez katastrálny portál, okres Malacky, obec Stupava, katastrálne územie Stupava - príloha č. 3,
- Rozhodnutie o určení orientačného čísla, vydalo Mesto Stupava dňa 11.11.2009 pod č.j. 10854/2009-FO – kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 43/2021 – príloha č. 4,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - kópia prevzatá z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 43/2021 – príloha č. 5,
- Fotodokumentácia - príloha č. 6.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- STN 7340 55 - Výpočet obštaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciácie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností i napriek tomu, že by nehnuteľnosť nebola v stanovenom termíne sprístupnená za účelom obhliadky. Pri stanovení východiskových hodnôt využiť údaje a podklady z poskytnutého Znaleckého posudku.

Pri stanovení východiskových hodnôt využiť dostupné údaje v zmysle § 12 ods. 3 Zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení jeho neskorších noviel. (Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii).

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocovaný dom nebol sprístupnený a na nehnuteľnostiach viazu tarchy, rodinný dom nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 3589 a 8137 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez katastrálny portál dňa 25.07.2021, okres Malacky, obec Stupava, katastrálne územie Stupava - ktoré tvoria prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a možnou fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 16.07.2021. Vnútorne priestory rodinného domu neboli v písomne stanovenom termíne sprístupnené.

d) technická dokumentácia:

Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 43/2021 boli prevzaté potrebné podklady a údaje, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z príloh poskytnutého Znaleckého posudku číslo 43/2021 boli prevzaté grafická schéma pre účely ohodnotenia a Rozhodnutie

o určení orientačného čísla, vydalo Mesto Stupava dňa 11.11.2009 pod č.j. 10854/2009-FO, v ktorom je uvedené, že kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povolilo užívanie stavby na určený účel vydalo Mesto Stupava dňa 11.05.2009 pod číslom SÚ-2776/2009/Šm, právoplatnosť nadobudlo 18.05.2009, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaj o veku stavby.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané dostupným spôsobom, prevažne boli získané z poskytnutého Znaleckého posudku číslo 43/2021 (v ktorom boli využité podklady zo získaného pôvodného ZP č. 113/2013 z čias uzatvorenia úverového obchodu, ktorý vypracoval dňa 09.06.2013 znalec Ing. Arch. Radovan Hečko k dátumu 06.06.2013).

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky evidované na LV č. 3589:

- orná pôda, parcelné číslo 955/24 - spoluvlastnícky podiel 39/551.

Pozemky evidované na LV č. 8137:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 955/14,

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 955/41.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 1881 na parcele číslo 955/41,

Ploty:

- vstupná bránka,

- oplotenie záhrady,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,

- vodomerná šachta,

- kanalizačná prípojka,

- elektrická prípojka,

- plynová prípojka,

- spevnené betónové plochy,

- spevnené dláždené plochy,

- vonkajšie schody.

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

Predmetom ohodnotenia nie je stavba Vojenská pevnosť na parcele číslo 4254/4, evidovaná na LV č. 8137.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 RD s.č. 1881 na p.č. 955/41

POPIS STAVBY

Popis a technické riešenie ohodnocovanej stavby je pravdepodobné, nakoľko vnútorné priestory neboli sprístupnené znalcovi za účelom znaleckej obhliadky. V popise je uvažované s technickým stavom z čias uzavretia úverového obchodu a následnou čiastočnou modernizáciou, prípadné opravy nie je možné časovo zaradiť. Popis je vyhotovený generovaním programom HYPO pri zohľadnení najpravdepodobnejšieho vyhotovenia. Znalecký posudok bol vypracovaný na základe

dodaných podkladov, z toho dôvodu je prípustná čiastočná rozdielnosť, ktorá nemusí presne zohľadňovať aktuálny technický stav nehnuteľnosti. Na vypracovanie znaleckého posudku odzrkadľujúceho skutočný technický stav ohodnocovanej nehnuteľnosti je potrebné sprístupniť vnútorné priestory nehnuteľnosti na vykonanie znaleckej obhliadky a predloženie všetkých potrebných aktuálnych podkladov.

Rodinný dom súpisné číslo 1881 sa nachádza na pozemku parcelné číslo 955/41 v lokalite Kremnica mesta Stupava na konci slepej ulice Javorová orientačné číslo 12 v novovytvorenej lokalite s individuálnou výstavbou, je samostatne stojaci, skolaudovaný bol v roku 2009.

Dom pozostáva z čiastočne zapusteného podzemného podlažia, dvoch nadzemných podlaží a obytného podkrovia, prvé podzemné podlažie dispozične pozostáva z kotolne, garáže, skladov a schodiska, prvé nadzemné podlažie dispozične pozostáva zo zádveria, vstupu, WC, kuchyne dvoch izieb, schodiska a terasy, druhé nadzemné podlažie dispozične pozostáva z zo štyroch izieb, kúpeľne, WC, chodby, schodiska a balkóna, podkrovie dispozične pozostáva z hobby miestnosti.

Základové konštrukcie sú zo železobetónových pásov s hydroizoláciou.

Zvislé nosné konštrukcie sú v I. PP železobetónové, na I.PP, II. PP a podkroví sú z tvárnic YTONG s vonkajším zatepľovacím systémom.

Vnútorné deliace konštrukcie sú z priečkoviek YTONG.

Stropné konštrukcie nad I. PP, I.NP a II. NP sú železobetónové monolitické, nad podkrovím je drevený trámový strop s rovným podhladom.

Strecha je sedlová.

Strešnú konštrukciu tvorí drevená väznicová sústava.

Strešná krytina je keramická TONDACH.

Vonkajšia úprava fasády je omietkou na báze umelých látok TERRANOVA.

Klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu.

Ostatné klampiarske konštrukcie sú z hliníkového poplastovaného plechu.

Vnútorné úpravy povrchov sú z vápenej stierky, sanitárne priestory sú obložené keramickým obkladom.

Podlahy v I. PP sú betónové hladené.

Podlahy v nadzemných podlažiach sú v obytných miestnostiach z laminátových veľkoplošných parkiet, dlažby sú keramické.

Schody sú železobetónové s keramickým obkladom.

Okná a vstupné dvere sú plastové, vnútorné dvere sú drevené v drevených zárubniach, vráta v I.PP sú automatické s diaľkovým ovládaním.

Zdrojom tepla a teplej úžitkovej vody je plynový kotol BUDERUS v I. PP, kombinovaný so solárnymi panelmi na streche domu, vykurovanie je na I. NP a II. NP podlahové teplovodné, v I.PP a v podkroví sú inštalované ocelové radiátory.

V objekte je rozvod svetelnej a motorickej elektroinštalácie s automatickým istením, bleskozvod, zabezpečovacie zariadenie.

Rozvod teplej a studenej vody je v plastovom potrubí.

Kanalizácia je plastovým potrubím zvedená do verejnej kanalizačnej siete.

V objekte sú umiestnené zariadenie predmety – 3x umývadlo, 1x sprchový kút, 2x WC so zabudovanou nádržkou, 1x plastová kútová vaňa, sprchový kút a kuchynská linka na báze dreva so zabudovanými spotrebičmi – elektrická rúra, sklokeramická varná doska, odsávač pár a nerezový drez.

Doplňkové kúrenie je v obývacej izbe interiérovým kozubom s vyhrievacou vložkou.

Vstupná bránka od ulice je otváracá, vyhotovená z kovových profilov, oplotenie záhrady má betónový základ a podmurovku, výplň je zo strojového pletiva na kovových stĺpikoch. Vybudovaná je vodovodná prípojka, vodomerná betónová šachta, kanalizačná prípojka, elektrická podzemná prípojka s elektromernou skrinkou na fasádnom murive a plynová prípojka. Spevnená plocha pri dome je z monolitického betónu, ďalšia spevnená plocha je z betónovej dlažby kladenej do betónu, vonkajšie schody sú vybudované z betónovej dlažby na teréne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	K _{ZP}
1. PP	2009	8,50*10,125-1,00*2,80	83,26	120/83,26=1,441
1. NP	2009	8,50*10,125-1,00*2,80+2,60*1,125	86,19	120/86,19=1,392
2. NP	2009	8,50*10,125-1,00*2,80-1,20*1,20/2	82,54	120/82,54=1,454
1. Podkrovia	2009	8,50*10,125	86,06	120/86,06=1,394

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	65
	14.3.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 1/3 do 1/2	60
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.5 betónové dlaždice, liaty xylolit	130
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	5665

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
	Spolu	730

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.7 keramické dlažby	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	

	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8060

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
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
	36.7 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) (6 bm)	330
37	Vnútorné vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorné obklady	
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
42	Kozub	
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1645

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270

5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšťou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	6085

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vĺrirkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15

41	Balkón	
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	120
	Spolu	515

1. PODKROVIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
14	Fasádne omietky	
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	100
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
	Spolu	4050

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

-	Konštrukcie navyše	
	Sínečné kolektory (1 ks)	195
	Spolu	195

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 2,707$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5665 + 730 * 1,441)/30,1260$	222,96
1. NP	$(8060 + 1645 * 1,392)/30,1260$	343,55
2. NP	$(6085 + 515 * 1,454)/30,1260$	226,84
1. Podkrovia	$(4050 + 195 * 1,394)/30,1260$	143,46

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2009	12	88	100	12,00	88,00
1. NP	2009	12	88	100	12,00	88,00
2. NP	2009	12	88	100	12,00	88,00
1. Podkrovie	2009	12	88	100	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2009		
Východisková hodnota	222,96 €/m ² *83,26 m ² *2,707*1,00	50 251,80
Technická hodnota	88,00% z 50 251,80	44 221,58
1. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	343,55 €/m ² *86,19 m ² *2,707*1,00	80 155,83
Technická hodnota	88,00% z 80 155,83	70 537,13
2. NP z roku 2009		
Východisková hodnota	226,84 €/m ² *82,54 m ² *2,707*1,00	50 684,17
Technická hodnota	88,00% z 50 684,17	44 602,07
1. Podkrovie z roku 2009		
Východisková hodnota	143,46 €/m ² *86,06 m ² *2,707*1,00	33 421,08
Technická hodnota	88,00% z 33 421,08	29 410,55

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	50 251,80	44 221,58
1. nadzemné podlažie	80 155,83	70 537,13
2. nadzemné podlažie	50 684,17	44 602,07
1. podkrovné podlažie	33 421,08	29 410,55
Spolu	214 512,88	188 771,33

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vstupná bránka

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
5.	Plotové vrátko: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,707$

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 [%]
Vstupná bránka	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1ks * 129,12 \text{ €/ks}) * 2,707 * 1,00$	349,53
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 349,53 \text{ €}$	279,62

2.2.2 Oplotenie záhrady**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	16,10m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	16,10m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	29,79m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu:

16,1 m

Pohľadová plocha výplne:

 $16,1 * 1,85 = 29,79 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{cu} = 2,707$

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 [%]
Oplotenie záhrady	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(16,10\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 29,79\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 2,707 * 1,00$	3 369,48
Technická hodnota	80,00 % z 3 369,48 €	2 695,58

2.2.3 Vodovodná prípojka

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 navŕtacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 14 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$14 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,00$	1 572,39
Technická hodnota	66,00 % z 1 572,39 €	1 037,78

2.2.4 Vodomerná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $1,2 \cdot 1,0 \cdot 1,3 = 1,56 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 [%]
Vodomerná šachta	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,56 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 2,707 \cdot 1,00$	1 073,76
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 1\,073,76 \text{ €}$	708,68

2.2.5 Kanalizačná prípojka

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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 8,4 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,4 \text{ bm} \cdot 17,59 \text{ €/bm} \cdot 2,707 \cdot 1,00$	399,98
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 399,98 \text{ €}$	263,99

2.2.6 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 €/bm
Počet merných jednotiek: 10 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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 [%]
Elektrická prípojka	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 2,707 * 1,00$	399,82
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 399,82 \text{ €}$	263,88

2.2.7 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,1 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
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	2004	17	33	50	34,00	66,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,1 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 2,707 * 1,00$	462,17
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 462,17 \text{ €}$	305,03

2.2.8 Spevnené betónové plochy

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: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3*5 = 15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 betónové plochy	2005	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 2,707 * 1,00$	350,42
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 350,42 \text{ €}$	238,29

2.2.9 Spevnené dláždené plochy

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.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $12,2 \cdot 1,1 + 8,5 \cdot 1 + 4,5 \cdot 3,5 + 2,3 \cdot 1,1 = 40,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 dláždené plochy	2005	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 2,707 \cdot 1,00$	1 445,15
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,445,15 \text{ €}$	982,70

2.2.10 Vonkajšie schody**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 822 2 Vonkajšie a predložené schody
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
 Bod: 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm stupňa}$
 Počet merných jednotiek: 1,1 bm stupňa
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 2,707$
 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 [%]
Vonkajšie schody	2011	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,1 \text{ bm stupňa} \cdot 12,78 \text{ €/bm stupňa} \cdot 2,707 \cdot 1,00$	38,06
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 38,06 \text{ €}$	30,45

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
RD s.č. 1881 na p.č. 955/41	214 512,88	188 771,33
Vstupná bránka	349,53	279,62
Oplotenie záhrady	3 369,48	2 695,58
Vodovodná prípojka	1 572,39	1 037,78
Vodomerná šachta	1 073,76	708,68
Kanalizačná prípojka	399,98	263,99
Elektrická prípojka	399,82	263,88
Plynová prípojka	462,17	305,03
Spevnené betónové plochy	350,42	238,29
Spevnené dláždené plochy	1 445,15	982,70
Vonkajšie schody	38,06	30,45
Celkom:	223 973,64	195 577,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území obce Stupava v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Stupava je vzdialené komunikáciami cca 20 km južne od centra okresného mesta Malacky a cca 20 km severoseverozápadne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. Rodinný dom sa nachádza na ulici Gaštanová 15. Vo svahovitom teréne bola novovybudovaná slepá ulica pre účely výstavby nových rodinných domov. Mesto Stupava má podľa údajov z internetovej stránky cca 9.345 obyvateľov. V meste je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajňa pohonných látok, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotel, penzión, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčná poisťovňa, komerčná banka, bankomat, lekáreň, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, pošta, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast a praktického lekára stomatológa. Obchodným centrom mesta je hlavná ulica vzdialená západne od ohodnocovaných nehnuteľností cca 850 m, motorovým vozidlom cca 2 minúty, kde sa nachádza Mestský úrad, mestský park, pošta, sústredené sú na nej pobočky poskytovateľov mobilných sietí, predajne s potravinárskym a priemyselným tovarom, služby, reštaurácie, zastávka medzimestskej autobusovej dopravy, ktorou je mesto napojené na okolie, najbližšia železničná stanica sa nachádza v Devínskej Novej Vsi alebo v Zohore. V blízkosti sa nachádzajú podobné rodinné domy. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Napojenie na diaľnicu D1, spájajúcu Bratislavu s Brnom je cca do 10 minút jazdy osobným autom. Je možnosť napojenia na mestský vodovod, kanalizáciu, elektro a plyn. Okolité pozemky sú svahovité.

b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný rodinný dom je podľa vyjadrenia obyvateľov susedných rodinných domov využívaný na bývanie, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3589 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P-111/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pob. zahr. banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336. - 1326/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3589 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709 podľa V-2498/13, právop. 16.07.2013 na pozemok parc.č. 955/24 v podiele 39/551 - 938/13;

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pob. zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na zabezpečenie úveru č. EZY-MRL-00037423-2013-BR13-IU podľa zmluvy č. V 1666/16, právop. 22.04.2016, na parc.č. 955/24. - 1158/16.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3589 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Bez zápisu.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8137 z Katasterportálu je v Poznámke uvedené:

P-111/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pob. zahr. banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336. - 1326/20.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8137 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709 podľa V-2498/13, právop. 16.07.2013 na rod. dom s.č. 1881 na parc.č. 955/41 a pozemky parc.č. 955/14,41 - 938/13;

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pob. zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na zabezpečenie úveru č. EZY-MRL-00037423-2013-BR13-IU podľa zmluvy č. V 1666/16, právop. 22.04.2016, na parc.č. 955/14, 955/41, rod.dom so súp.č. 1881 na parc.č. 955/41. - 1158/16.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 8137 z Katasterportálu je v časti Iné údaje uvedené:

Bez zápisu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nezamestnanosť sa pohybuje v obci pod hranicou 5 %.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,95.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD}	Váha V _I	Výsledok K _{PD} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,950	13	12,35
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,900	8	15,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	7	19,95
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,950	6	5,70
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,850	10	28,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	9	25,65
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,900	6	11,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,900	5	9,50
10	Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,900	6	11,40
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,900	7	13,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,523	7	3,66
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,900	10	19,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	8	7,60
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	9	17,10
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,950	8	7,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,095	7	0,67
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,095	4	0,38

19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,950	20	19,00
	Spolu			180	284,96

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 284,96 / 180$	1,583
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 195\,577,33 \text{ €} * 1,583$	309 598,91 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.2 LV 3589

POPIS

Pozemok parcelné číslo 955/24 je zaradený v katastri nehnuteľností ako orná pôda, evidovaný je na Liste vlastníctva číslo 3589. Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Stupava v rovnomennom katastrálnom území, je zastavaný prístupovou spevnenou komunikáciou. Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel 39/551. Obec Stupava má podľa údajov z internetovej stránky cca 9.345 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádza ohodnocovaný pozemok je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocovaný pozemok je svahovitý, z toho dôvodu bol použitý koeficient redukujúcich faktorov v hodnote 0,95.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$KPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

- kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),
 kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),
 kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),
 kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
 kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
 kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
955/24	orná pôda	556	556,00	39/551	39,35

Obec:

Stupava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,25
k _V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatížení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$KPD = 1,25 \times 0,90 \times 0,90 \times 1,20 \times 1,40 \times 1,00 \times 0,95$	1,6160
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} \times KPD = 53,11 \text{ €/m}^2 \times 1,6160$	85,83 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M \times VSH_{MJ} = 556,00 \text{ m}^2 \times 85,83 \text{ €/m}^2$	47 721,48 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = Podiel \times VSH_{POZ} = 39/551 \times 47 721,48 \text{ €}$	3 377,75 €

3.2.1.3 LV 8137

POPIS

Pozemky parcelné číslo 955/14 a 955/41 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, evidované sú na Liste vlastníctva číslo 8137. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Stupava v rovnomennom katastrálnom území, pozemok parcelné číslo 955/14 tvorí okolitý dvor rodinného domu, pozemok parcelné číslo 955/41 je zastavaný stavbou rodinného domu. Obec Stupava má podľa údajov z internetovej stránky cca 9.345 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Koeficient povyšujúcich faktorov v hodnote 2,0 bol použitý za účelom zrealizovania všeobecnej hodnoty pozemku. Ohodnocované pozemky sú svahovité, z toho dôvodu bol použitý koeficient redukujúcich faktorov v hodnote 0,95.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Stanovil som hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HPOZ = M \times V\dot{S}HMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ HMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}HMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

- kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),
 kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),
 kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),
 kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),
 kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),
 kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),
 kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
955/14	zastavané plochy a nádvoria	243	243,00	1/1	243,00
955/41	zastavané plochy a nádvoria	88	88,00	1/1	88,00
Spolu výmera					331,00

Obec:

Stupava

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytne zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytne zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostne oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,25
k _V koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,25 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,00 * 0,95$	3,5910
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 3,5910$	190,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 331,00 \text{ m}^2 * 190,72 \text{ €/m}^2$	63 128,32 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 955/14	$243,00 \text{ m}^2 * 190,72 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	46 344,96
parcels č. 955/41	$88,00 \text{ m}^2 * 190,72 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	16 783,36
Spolu		63 128,32

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohádzkou.

Zadávatel' znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
RD s.č. 1881 na p.č. 955/41	298 825,01	1/1	298 825,01
Vstupná bránka	442,64	1/1	442,64
Oplotenie záhrady	4 267,10	1/1	4 267,10
Vodovodná prípojka	1 642,81	1/1	1 642,81
Vodomerná šachta	1 121,84	1/1	1 121,84
Kanalizačná prípojka	417,90	1/1	417,90
Elektrická prípojka	417,72	1/1	417,72
Plynová prípojka	482,86	1/1	482,86
Spevnené betónové plochy	377,21	1/1	377,21
Spevnené dláždené plochy	1 555,61	1/1	1 555,61
Vonkajšie schody	48,20	1/1	48,20
Spolu stavby			309 598,91
Pozemky			
LV 3589 - parc. č. 955/24 (39,35 m ²)	47 721,48	39/551	3 377,75
LV 8137 - parc. č. 955/14 (243 m ²)	46 344,96	1/1	46 344,96
LV 8137 - parc. č. 955/41 (88 m ²)	16 783,36	1/1	16 783,36
Spolu pozemky (370,35 m²)			66 506,07
Všeobecná hodnota celkom			376 104,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			376 000,00

Slovom: Tristosedemdesiatšesťtisíc Eur

V Nových Zámkoch, dňa 18.7.2021

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 01.07.2021, sp. zn 40500 – 2 strany,
- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 3589 a 8137 - informatívne výpisy vytvorené cez katastrálny portál dňa 25.07.2021, okres Malacky, obec Stupava, katastrálne územie Stupava – 3 strany,
- Informatívna kópia z mapy na parcelu číslo 955/14, 955/24 a 955/41 - vytvorená dňa 25.07.2021 cez katastrálny portál, okres Malacky, obec Stupava, katastrálne územie Stupava – 1 strana,
- Rozhodnutie o určení orientačného čísla, vydalo Mesto Stupava dňa 11.11.2009 pod č.j. 10854/2009-FO – 1 strana,
- Grafická schéma pre účely ohodnotenia - 3 strany,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 11 strán



U9, a.s.
Zelínárska 6
821 08 Bratislava

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

ING. Miroslav Tokár

V Bratislave, dňa 01.07.2021
Vybavuje: Dušan Dičér,
0259490131

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Naša značka: 40500

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.
Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

- a) nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 3589, Okresným úradom Malacky - katastrálny odbor, okres Malacky, obec Stupava, katastrálne územie Stupava a to:

Pozemky- parcely registra „C“:

- parc. č. 955/24 o výmere 556 m², druh pozemku: orná pôda,

Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží.“

Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 39/551.

a

- b) nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 8137, Okresným úradom Malacky - katastrálny odbor, okres Malacky, obec Stupava, katastrálne územie Stupava a to:

Pozemky- parcely registra „C“:

- parc. č. 955/14 o výmere 243 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- parc. č. 955/41 o výmere 88 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

Stavby:

- stavba so súp. č. 1881, na parc. č. 955/41, popis stavby: rodinný dom

Príslušenstvo, ktoré sa nezapisuje alebo nie je zapísané na LV najmä: oplotenie záhrady, vstupná bránka, prípojka vody, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie, prípojka plynu, spevnená plochy, dláždené plochy, vonkajšie schody a pod.

Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží.“

Predmet dražby sa draží v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Maxim Miloš	Ing. a Lucia Maxim r.	, Ing.,
Sídlo, resp. bydlisko:			
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:			

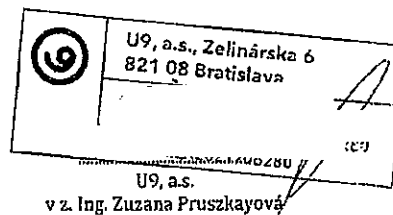
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

16.07.2021 o 11:00 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“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Malacky
Obec: STUPAVA
Katastrálne územie: Stupava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 25.07.2021
Čas vyhotovenia: 12:28:30

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3589

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
955/ 24	556	orná pôda	1	1		

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 3065/2021

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
6 Maxim Miloš r.	Ing. a Lucia Maxim r.	Ing.,	39 / 551

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Poznámka P-111/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pob. zahr. banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336. - 1326/20

Titul nadobudnutia V-2499/13 - Kúpna zmluva, právop. 16.07.2013 - 939/13

Ostatní vlastníci nevyžiadani

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 6 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709 podľa V-2498/13, právop. 16.07.2013 na pozemok parc.č. 955/24 v podiele 39/551 - 938/13
- 6 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pob. zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na zabezpečenie úveru č. EZY-MRL-00037423-2013-BR13-IU podľa zmluvy č. V 1666/16, právop. 22.04.2016, na parc.č. 955/24. - 1158/16

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Malacky
Obec: STUPAVA
Katastrálne územie: Stupava

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 25.07.2021
Čas vyhotovenia: 12:32:33

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8137

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
955/ 14	243	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
955/ 41	88	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1881	955/ 41	10	rodinný dom		1
	4254/ 4	20	vojenská pevnosť		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 553.

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova
10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník
1 Maxim Miloš	n. Ino. a Lucia Maxim r. Ing., 1 / 1

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Poznámka	P-111/2020 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech Uni Credit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pob. zahr. banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, - 1326/20
Titul nadobudnutia	V-2499/13 - Kúpna zmluva, právop. 16.07.2013 - 939/13
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-9572/15 právop. 18.05.2015 na stavbu vojenská pevnosť bez sč. na C-KN parc.č. 4254/4. - 1525/15

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Slovakia a.s., Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 00 681 709 podľa V-2498/13, právop. 16.07.2013 na rod. dom s.č. 1881 na parc.č. 955/41 a pozemky parc.č. 955/14, 41 - 938/13
- 1 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., pob. zahraničnej banky, Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO: 47 251 336, na zabezpečenie úveru č. EYZ-MRL-00037423-2013-BR13-IU podľa zmluvy č. V 1666/16, právop. 22.04.2016, na parc.č. 955/14, 955/41, rod.dom so súp.č. 1881 na parc.č. 955/41. - 1158/16

Iné údaje:

Informatívny výpis

1/2

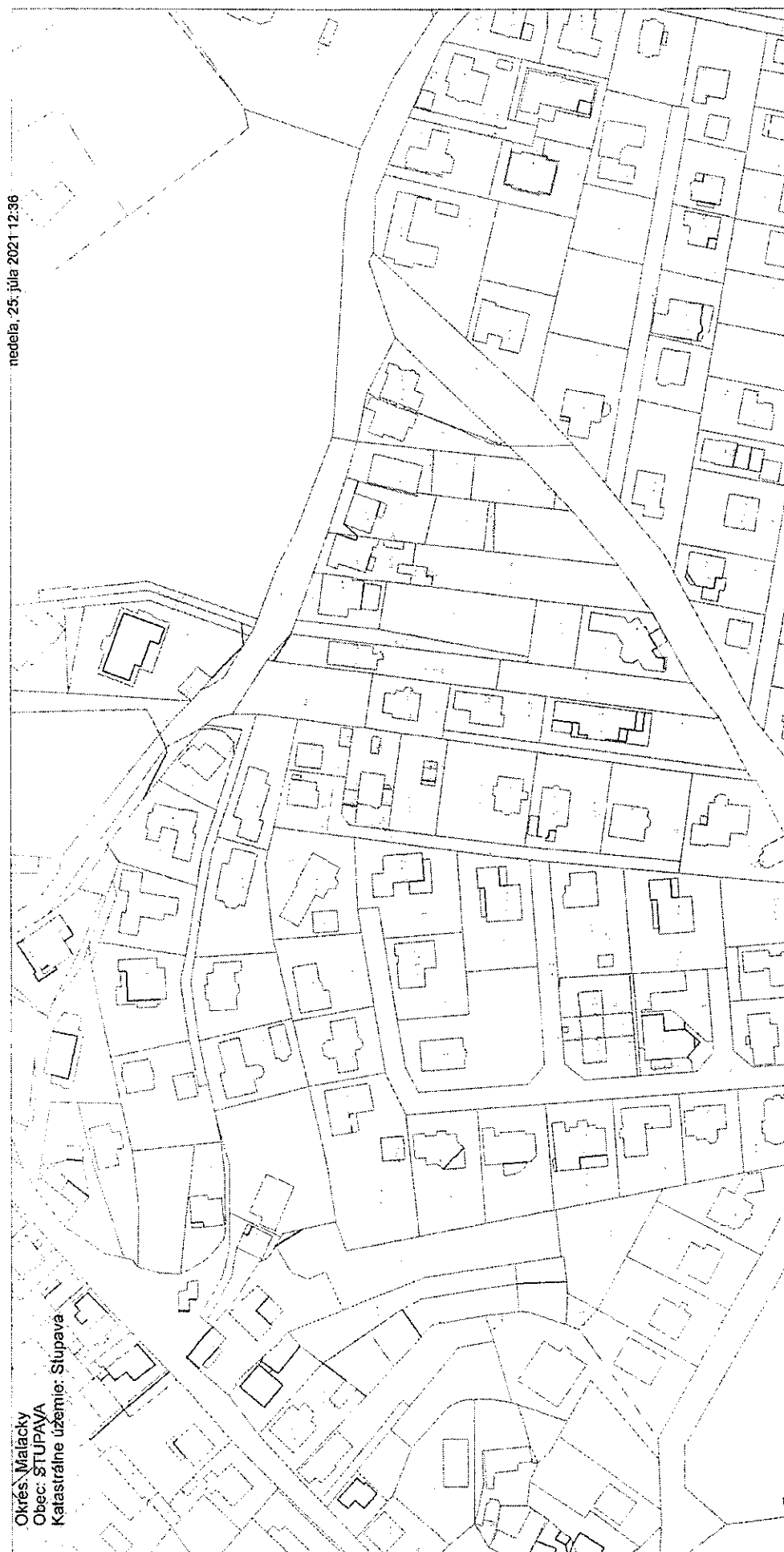
Údaje platné k: 22.07.2021 18:00

LV č. 3589

poznámka:
Bez zápisu.

Informatívna kópia z mapy

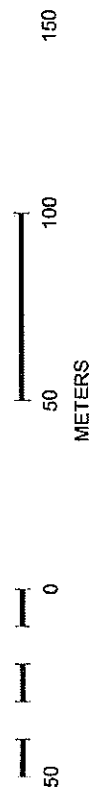
Vytvorené cez katastrálny portál



nedela, 25. júla 2021 12:36

Okres Malacky
Obec: STUPAVA
Katastrálne územie: Stupava

SCALE 1 : 1 931



Toto rozhodnutie bolo prijaté na zasadnutí
č. 11/2009
dňa 11.11.2009
v Mestnom zastupiteľstve
Mesta Stupava

Mesto Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 ŠTUPAVA

Č. k. 1083/2009-EO

V Stupave 11.11.2009

Prinášač mesta Stupava, ako príslušný správny orgán podľa § 13 ods. 5 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, vydáva na základe ustanovenia § 6 ods. 5 vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podmienky o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslach ulíc a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní toto

rozhodnutie.

Na základe žiadosti, ktorou pošli: Jaromír Šulys a manželka Natália Šulysová, rod.

určuje

na stavbu posvätenú v meste Stupava, časť obce Stupava, na ulici "lokalita" Jaromír Šulys - súpisné číslo 1841 orientačné číslo 12. Stavba sa nachádza v katastrálnom území Stupava číslo kčd 859 338 na pozemku por. č. 95541 a ide o rodinný dom.

Kolaudované rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby, na určený účel, vydalo mesto Stupava dňa 11.05.2009 pod číslom 51/2776/2009/Šm. Toto kolaudované rozhodnutie nadobúda právoplatnosť 18.05.2009.

O d o v o d n e n i e

Dňa 09.11.2009 požiadali vlastníci, horeučený nehnuteľnosť, o pridanie súpisného čísla na predmetnú stavbu. Podľa § 2c ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, obec určuje súpisné číslo a orientačné číslo, vedie evidenciu súpisných čísel a evidenciu orientačných čísel a udržiava ju v súlade so súpisným stavom.

Po preskúmaní právoplatného kolaudačného rozhodnutia u GIP rozhodol prinášač mesta tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Podľa § 7 vyhlášky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podmienky o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslach ulíc, tabuľky so súpisným číslom občastva obec na vlastné náklady. Tabuľku s orientačným číslom občastva na vlastné náklady stavebník zabezpečuje účel prípravy a udržiava tabuľky so súpisným a orientačným číslom na vlastné náklady.

Tabuľky sa umiestňujú vedľa seba tak, aby boli z ulice dobre viditeľné a akropobli rušivo na vzhľad budovy.

P o u k l a d

Proti tomuto rozhodnutiu nie je možné podať riadny opravný prostriedok. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom.



Ing. Unhušir Žiak
prínášač mesta

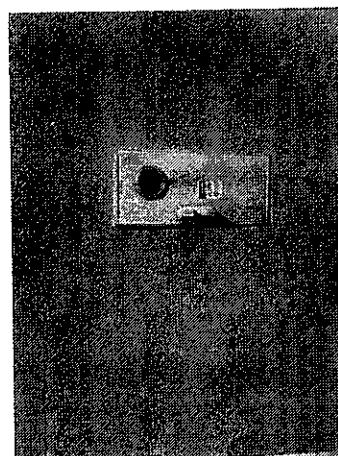
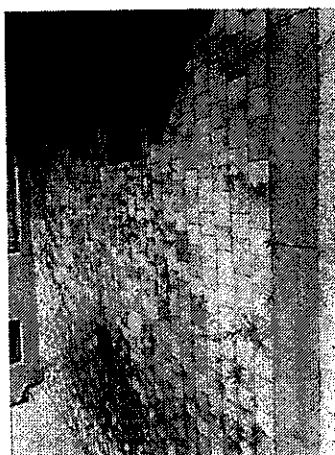
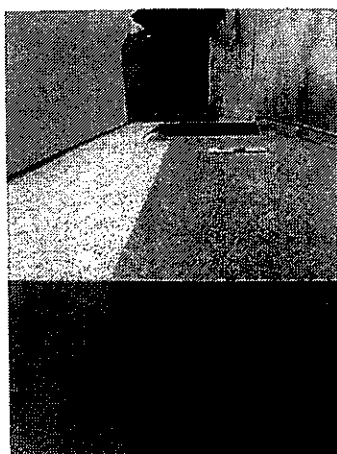
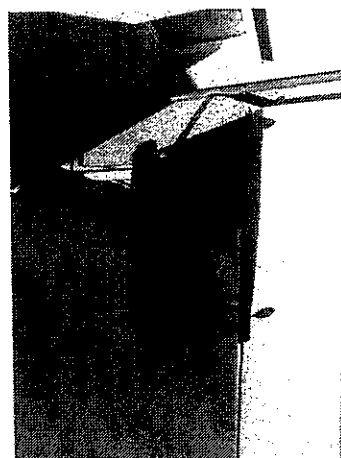
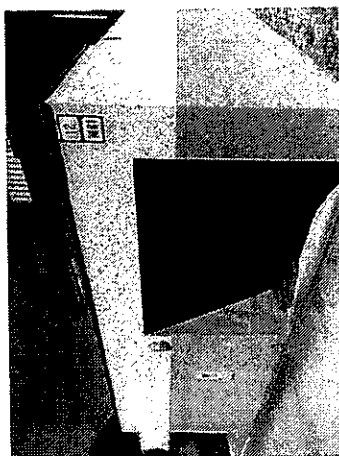
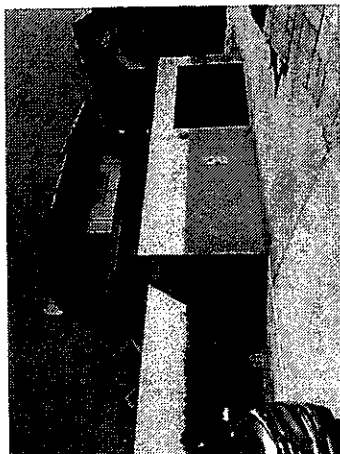
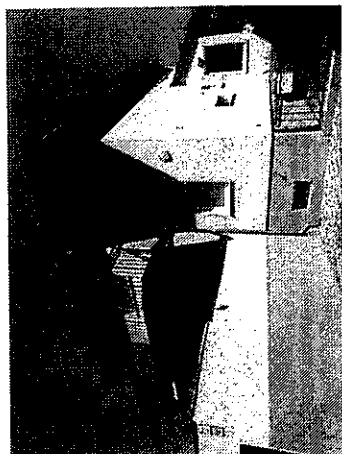
Architectural floor plan of a building with multiple rooms and a staircase. The plan includes dimensions for room sizes and overall building footprint. Key areas include a large room (0.04), a smaller room (0.03), a staircase (0.02), and a small room (0.01). The plan also shows a staircase labeled 'SH. 0.350' and a staircase labeled 'SH. 0.025m'. The overall dimensions are 2.8 by 0.1, 5.2 by 0.1, and 8.5 by 0.1.

[illegible]

Architectural floor plan of a building with the following details:

- Rooms:** 2.01, 2.02, 2.03, 2.04, 2.05.
- Dimensions:**
 - Overall width: 8.50
 - Overall depth: 12.00
 - Room 2.03 width: 2.80
 - Room 2.04 width: 2.700
 - Room 2.05 width: 2.700
 - Room 2.02 width: 2.750
 - Room 2.01 width: 2.700
 - Room 2.03 depth: 3.300
 - Room 2.04 depth: 2.900
 - Room 2.05 depth: 2.900
 - Room 2.02 depth: 2.750
 - Room 2.01 depth: 2.700
 - Room 2.03 depth: 3.300
 - Room 2.04 depth: 2.900
 - Room 2.05 depth: 2.900
 - Room 2.02 depth: 2.750
 - Room 2.01 depth: 2.700
- Staircase:** Located in room 2.01, with a width of 2.700.
- Fixtures:**
 - Sinks: Located in rooms 2.03, 2.04, and 2.05.
 - Toilets: Located in rooms 2.03, 2.04, and 2.05.
 - Shower: Located in room 2.01.
- Section Line:** A-A, located on the right side of the plan.

Fotodokumentácia rodinného domu súpisné číslo 1881 na parcele č. 955/41,
katastrálne územie Stupava

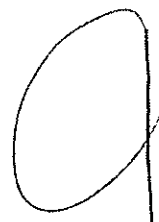


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 36/2021.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized capital letter 'A' with a vertical line extending downwards from the right side.

