Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Krikova č. 16
821 07 Bratislava
' 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: 29.01.2026

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 51/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 10, na 1.p. bytového domu súpisné číslo 3525, Dlhá ulica vchod č. 8/B v Stupave,** postavenom na pozemku parc.č. 4122/21, pozemky parc.č. 4122/13, 4122/14, 4122/21, 4122/30, 4122/42 so spoluvlastníckym podielom 5893/214967 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a pozemok parc.č. 4122/23 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 10663, 11975 v k.ú. Stupava, obec Stupava, okres Malacky.

Počet strán (z toho príloh) : (33) 15

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 10, na 1.p. bytového domu súpisné číslo 3525, Dlhá ulica vchod č. 8/B v Stupave, postavenom na pozemku parc.č. 4122/21, pozemky parc.č. 4122/13, 4122/14, 4122/21, 4122/30, 4122/42 so spoluvlastníckym podielom 5893/214967 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a pozemok parc.č. 4122/23 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 10663, 11975 v k.ú. Stupava, obec Stupava, okres Malacky.

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

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 24.02.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.02.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 18/2024, vypracovaný Ing Magdaléna Podlucká, zo dňa 21.02.2024 - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: SÚ-1006/4050/2018/Kd, vydané mestom Stupava, zo dňa 21.06.2018 - kópia
- Listina o určení súpisného a orientačného čísla, vydané mestom Stupava, zo dňa 06.06.2018 - kópia
- Pôdorys bytu č. 10, 1.p., Dlhá ul.č.8/B, Stupava - kópia

b) Podklady získané znalcom:
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 10663, 11975 - čiastočný, k.ú. Stupava - obec: Stupava, okres Malacky, dňa 23.02.2026, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Stupava - obec: Stupava, okres Malacky, dňa 23.02.2026, vytvorený cez internetový portál.
- Regulácia využitia funkčnej plochy - k.ú. Stupava, okr. Malacky
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

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

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

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený ma 1 m2 podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

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

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

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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

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

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

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

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

Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

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

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

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:
1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

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

kde
OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 10663 -čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.02.2026
Okres - Malacky, ,obec - Stupava, katastrálne územie - Stupava.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELY registra „C" evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Sp. využ.	Umiest. poz.	Právny vz.	Druch ch.n.
4122/13	69	Zastavané plochy a nádvoria	22	1		
4122/14	596	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
4122/21	575	Zastavané plochy a nádvoria	26	1		
4122/30	13	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
4122/42	23	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
18 Pozemok, na ktorom je dvor
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
Umiestnenie pozemku:
1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby		umiestnenie stavby
3525	4122/21	22	polyfunkčný objekt	1	

Legenda:
Druh stavby:
22 - Polyfunkčná budova
Kód umiestnenia stavby:
1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory
ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byty
Vchod: Dlhá 8/B 1.p. byt č. 10
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 5893/214967

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
11 Bogdán Elemír r. , , , PSČ , ,
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
- Kúpna zmluva V-4789/2024, právopl. 02.12.2024 - 2031/24

ČASŤ C. Ťarchy:
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na zabezpečenie úveru č.001/475001/24-001/000 podľa zmluvy č. V4687/2024, právopl. 28.11.2024, na byt č.10, 1.posch., vch. 8/B. - 2000/24
- Exekučný príkaz 430EX 58/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 36284831, súdny exekútor JUDr. Peter Kuna. - 797/25
- Z-4076/2025 - zákonné záložné právo § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., Contesta s.r.o., IČO: 46 106 511, Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava. - 2223/25
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka:
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, byt č.10, 1.p., vch. Dlhá 8/B - 2372/26

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 11975 -čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 23.02.2026
Okres - Malacky, ,obec - Stupava, katastrálne územie - Stupava.

ČASŤ A: Majetková podstata:

PARCELY registra „C" evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Sp. využ.	Umiest. poz.	Právny vz.	Druch ch.n.
4122/23	11	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:
Spôsob využitia pozemku:
18 Pozemok, na ktorom je dvor
Umiestnenie pozemku:
1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území 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
11 Bogdán Elemír r. , , , PSČ , ,
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:
- Kúpna zmluva V-4789/2024, právopl. 02.12.2024 - 2031/24

ČASŤ C. Ťarchy:
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na zabezpečenie úveru č.001/475001/24-001/000 podľa zmluvy č. V4687/2024, právopl. 28.11.2024, na C KN parc.č. 4122/23. - 2000/24
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka:
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, C KN parc.č. 4122/23 - 2372/26

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 24.02.2026. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 18/2024, vypracovaný Ing. Magdaléna Podlucká. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia bytového domu od ulice a spoločné priestory bytového domu boli vyhotovené znalcom dňa 24.02.2026

d) Technická dokumentácia:
Nakoľko nebola nehnuteľnosť v čase šetrenia sprístupnená, z predloženého ZP č. 18/2024 som použila pôdorys bytu, Kolaudačné rozhodnutia a listina o určení súpisného a orientačného čísla, ako vek stavby. Predmetom ohodnocovania je aj vonkajšie parkovacie státie na pozemku parc.č. 4122/23, evidované na LV č. 10663, 11975.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Ohodnocované nehnuteľnosti byt č. 10, so spoluvlastníckymi podielmi na spoločných častiach, zariadeniach domu a spoluvlastníckym podielom na pozemkoch a pozemok parc.č. 4122/23 sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 10663, 11975 vo výlučnom vlastníctve Bogdán Elemír r. , nar. , bytom , , PSČ , , so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-4789/2024, právopl. 02.12.2024 - 2031/24
Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 10 a nachádza sa na 1.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 3525 a postavený je na pozemku parc.č. 4122/21 - v k.ú.

Stupava - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákresom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - Dlhá ulica.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz - záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Byt č. 10, 1.p., Dlhá ul.č. 8/B, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch v k.ú. Stupava, okr. Malacky.
Pozemok parc.č. 4122/23, so spoluvlastníckym podielom 1/1 v k.ú. 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. Stupava, okres Malacky
Funkčné využitie:
- označenie funkčnej plochy - F5-B-12
- prípustné funkcie - primárne - polyfunkcia a zmiešaná funkcia
- zastavanosť - 0,40
- podlažnosť - max. 4
https://www.stupava.sk/e_download.php?file=data/editor/128sk_13.pdf&original=Vc03a_UPN_Stupava_CISTOPIS-M1-5000.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.10, 1.p., Dlhá ul.č.8/B, k.ú.Stupava, okr. Malacky

POPIS
V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, podlahovú plochu, koeficient vybavenia objektu - zariadenie bytu zo ZP č. 18/2024 vypracovaný Ing. Magdaléna Podlucká, poskytnutý zadávateľom.

Popis bytového domu:
Polyfunkčný bytový dom ,,NUEVO", bol daný do užívania v roku 2018 a je postavený na pozemku parc.č. 4122/21, nachádza sa v okrajovej časti mesta Stupava, okres Malacky na Dlhej ulici, len 17 km od Bratislavy,. Ide o samostatne stojací objekt, obdĺžnikového tvaru, so vstupom z východnej a západnej strany a so vstupom pre motorové vozidlá cez elektricky ovládanú bránu do garáži z južnej strany.
Objekt pozostáva zo 4.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú garážové státia prislúchajúce k bytom, 1.NP prízemí sa nachádzajú byty, pivnice prislúchajúce k bytom. . V ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú už len bytové jednotky, v objekte 30 bytových jednotiek. Nachádza sa tu osobný výťah.
Objekt postavený na železobetónovej základovej doske hr. 400mm, ide o železobetónový skelet s murovanou výplňou zn. Heluz, schodisko železobetónové, vodorovné konštrukcie železobetónová stropná doska. Zastrešenie objektu plochou strechou s krytinou zn. Fatrafol so štrkovým násypom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného poplastovaného plechu. Okná a vstupné dvere plastové s izolačným trojsklom.
Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom a omietky na báze umelých látok, vnútorné povrchy vápenno cementové omietky s náterom, podlahy z keramickej dlažby, schodisko s povrchom z keramickej dlažby opatrené zábradlím.
Vykurovanie a ohrev teplej vody je zabezpečený centrálne. Objekt je napojený na kompletne inžinierske siete: vodovodnú prípojku, kanalizačnú prípojku, plynovú prípojku, elektroprípojku NN, telefónnu prípojku, káblovú televíziu.

Spoločnými časťami bytového domu sú základy domu, strecha, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, zateplenie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.
Spoločnými zariadeniami bytového domu sú najmä: výťahy, kotolne, vrátane technolog. zariadenia, sušiarne, kočíkarne, bleskozvody vrátane spoločných daných rozvodov, ostatné rozvody TV signálu v dome, elektrorozvodňa, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové domové prípojky, vrátane spoločných rozvodov, uzemnenia, ležaté rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie.

Popis bytu:
Dispozícia bytu č. 10 na 1.p., vchod 8/B: Hlavný obytný priestor tvoria miestnosti: obývacia izba s kuchyňou a izba. Izba s kuchyňou je prístupná z predsiene. Do ďalšej izby je prístup z izby s kuchyňou. Z predsiene je prístup do kúpeľne a do WC. K bytu prislúcha pivnica, ktorá sa nachádza na 1.p. domu a má výmeru 2,34 m² a balkón o výmere 4,31 m².
Exteriér:
Okná plastové s kovaním biele, izolačné trojsklo. Farba biela.
Vstupné dvere bezpečnostné, protipožiarne.
Interiér:
Kúpeľňa: priestor pre práčku, vaňa, umývadlo a rebríkový radiátor.
WC: WC závesné typu Geberit, umývadlo. Zariadenie kúpeľne a WC je nadštandardné.
Kúrenie: kúrenie centrálne - radiátormi v celom byte, v kúpeľni je rebríkový radiátor.
Úprava vnútorných povrchov - hladká stierka, v kúpeľni a WC je celostenový keramický obklad, ako aj obklad v kuchyni.
Byt je napojený na vodu z verejného vodovodu, verejnú kanalizáciu, teplú vodu, centrálne kúrenie a elektrinu.
Podlahy v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Obytné plochy majú plávajúce podlahy.
Kuchyňa: kuchynská linka na mieru, tvaru L. Zabudované spotrebiče: indukčná varná doska, odsávač, chladnička s mrazničkou, umývačka riadu, el. trúba a mikrovlnka. Celé zariadenie kuchyne je nadštandardné, drez je gressový, s pákovou batériou.
Dvere: vstupné sú bezpečnostné, interiérové sú presklené, v drevených obložkových zárubniach.
Elektroinštalácia je nadštandardná, optický kábel v každej obytnej miestnosti.
V predsieni a v menšej izbe sú vstavané skrine.
Byt považujem za nadštandardne vybavený, udržiavaný, ku dňu obhliadky obývaný.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m²]
obytná miestnosť s kuchyňou	7,15*4,45	31,82
izba	5,15*2,80	14,42
predsieň	2,80*1,90	5,32
kúpeľňa	1,70*2,20	3,74
samostatné WC	1,00*1,70	1,70
pivnica	2,34	2,34
Vypočítaná podlahová plocha		**59,34**
balkón	4,31	4,31

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,077
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	3,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	12,78
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,68
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,13
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	3,55
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,56
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,78
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	2,77
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	1,56
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,46
12	Okná	5,00	1,30	6,50	4,61
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,39
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,77
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,42
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,78
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,42
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,42
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,71
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	1,85
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,13
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,30	5,20	3,69
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	0,85
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,31
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,31
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	2,77
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,20	1,20	0,85
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,20	1,20	0,85
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,18
31	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	2,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	2,84
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	4,00	16,00	11,36
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	4,00	16,00	11,36
35	Ostatné	2,50	2,50	6,25	4,44
	Spolu	**100,00**		**140,85**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 140,85 / 100 = 1,4085$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m^2]

$VH = 325,30$ €/m^2 $* 4,077 * 0,939 * 1,4085 * 1,00$

$VH = 1\,754,07$ €/m^2

Rozostavanosť bytu: 100,00 %
Nedokončenosť bytu: 0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.10, 1.p., Dlhá ul.č.8/B, k.ú.Stupava, okr. Malacky	2018	8	92	100	8,00	92,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 754,07 €/m^2 * 59,34m^2	104 086,51
Technická hodnota	92,00% z 104 086,51 €	95 759,59

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 nad 10 000 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. Trh s nehnuteľnosťami v tejto lokalite možno hodnotiť ako dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.10 nachádzajúci sa na 1.p., bytového domu súp.č. 3525, Dlhá ulica č. 8/B, Stupava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračný s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Konfliktné skupiny sa v dome nenachádzajú. Okolie domu sa nenachádza v záplavovej oblasti a nie je zaťažované spádom emisií z priemyselnej výroby a dopravy.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz - záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v okrajovej časti mesta Stupava. Zastávka MHD a taxislužba v tesnej blízkosti – dobré spojenie do hlavného mesta Bratislavy, okolia a na diaľničný obchvat, 20 min cestou autom do centra mesta Bratislavy, autobusová stanica od bytového domu 7 min. Súkromie, príjemná,

tichá lokalita, prostredie bez škodlivín. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave, nakoľko bol daný do užívania v roku 2018. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie, šport a rekreáciu, 4 podlažné bytové domy, polyfunkčné bytové domy, obchody, školstvo, dobrá občianska vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Ohodnocovaný byt sa nachádza na 1.p.(2.NP) a orientácia všetkých obytných miestností je na S-V. Parkovanie v okolí domu je výborné, či už vo dvore v objekte, alebo pod bytovým domom. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu. Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,100	10	11,00
2	**Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,100	7	7,70
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,60
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,200	10	22,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností k SZ - SV	IV.	0,605	5	3,03
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,300	9	29,70
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,605	7	4,24
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				

	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,200	6	13,20
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	2,200	20	44,00
	Spolu			**145**	**254,76**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 254,76/ 145	1,757
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 95 759,59 € * 1,757	**168 249,60 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 4122/13, 4122/14, 4122/21, 4122/30, 4122/42 sú evidované na LV č. 10663, vedené ako zastavané plochy a nádvoria v k.ú. Stupava, okres Malacky na Dlhej ulici. K ohodnocovanému bytu patrí spoluvlastnícky podiel 5893/214967 na pozemku pod bytovým domom a okolí. Na pozemku parc.č. 4122/21 je posztavený bytový dom súp.č. 3525, ostatné pozemky tvoria okolie. Predmetom ohodnocovania je aj pozemok parc.č. 4122/23, využívaný ako parkovanie pre motorové vozidlo v spoluvlastníckom podiele 1/1. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty, chodníky a detské. ihrisko, napojené na všetky inžinierske siete. Východiskovú hodnotu pozemku stanovujem na 80% z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m2), z ktorého vyplýva zvýšený záujem o podobné pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
4122/13	zastavané plochy a nádvoria	69	69,00	5893/214967	1,89
4122/14	zastavané plochy a nádvoria	596	596,00	5893/214967	16,34
4122/21	zastavané plochy a nádvoria	575	575,00	5893/214967	15,76
4122/30	zastavané plochy a nádvoria	13	13,00	5893/214967	0,36
4122/42	zastavané plochy a nádvoria	23	23,00	5893/214967	0,63
Spolu výmera			**1 276,00**		**34,98**

Obec: Stupava

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

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	1,30

	miest nad 50 000 obyvateľov	
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	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00	2,7885
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 €/m^2 * 2,7885	148,10 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 1 276,00 m^2 * 148,10 €/m^2	188 975,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4122/13	279,91
parcela č. 4122/14	2 419,93
parcela č. 4122/21	2 334,03
parcela č. 4122/30	53,32
parcela č. 4122/42	93,30
Spolu	**5 180,49**

3.2.1.1.2 Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky - parkovanie

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera [m^2]
4122/23	zastavané plochy a nádvoria	11	11,00	1/1	11,00

Obec: Stupava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m^2 = 53,11 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 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	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00	8,3655
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 53,11 €/m^2 * 8,3655	444,29 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 11,00 m^2 * 444,29 €/m^2	4 887,19 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 10, na 1.p. bytového domu súpisné číslo 3525, Dlhá ulica vchod č. 8/B v Stupave, postavenom na pozemku parc.č. 4122/21, pozemky parc.č. 4122/13, 4122/14, 4122/21, 4122/30, 4122/42 so spoluvlastníckym podielom 5893/214967 na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na pozemkoch a pozemok parc.č. 4122/23 v spoluvlastníckom podiele 1/1, evidovaných na LV č. 10663, 11975 v k.ú. Stupava, obec Stupava, okres Malacky.
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 168 249,60 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 10 067,68 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č.10, 1.p., Dlhá ul.č.8/B, k.ú.Stupava, okr. Malacky	168 249,60	1/1	**168 249,60**
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky - parc. č. 4122/13 (1,89 m^2)	10 218,90	5893/214967	280,14
Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky - parc. č. 4122/14 (16,34 m^2)	88 267,60	5893/214967	2 419,72
Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky - parc. č. 4122/21 (15,76 m^2)	85 157,50	5893/214967	2 334,47
Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky - parc. č. 4122/30 (0,36 m^2)	1 925,30	5893/214967	52,78
Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky - parc. č. 4122/42 (0,63 m^2)	3 406,30	5893/214967	93,38
Pozemky - k.ú. Stupava, okr. Malacky - parkovanie - parc. č. 4122/23 (11 m^2)	4 887,19	1/1	4 887,19
Spolu pozemky (45,98 m^2)			**10 067,68**
Spolu VŠH			**178 317,28**
Zaokrúhlená VŠH spolu			**178 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 178 000,00 €
Slovom: Jedenstosedemdesiatosemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:
- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.,
- Exekučný príkaz - záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s.

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ ZNALEC Odbor: Stavebníctvo Odbor bytových nehnuteľností

V Bratislave dňa 2.3.2026

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 10663, 11975 - čiastočný, k.ú. Stupava - obec: Stupava, okres Malacky, dňa 23.02.2026, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Stupava - obec: Stupava, okres Malacky, dňa 23.02.2026, vytvorený cez internetový portál.
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: SÚ-1006/4050/2018/Kd, vydané mestom Stupava, zo dňa 21.06.2018 - kópia
- Listina o určení súpisného a orientačného čísla, vydané mestom Stupava, zo dňa 06.06.2018 - kópia
- Pôdorys bytu č. 10, 1.p., Dlhá ul.č.8/B, Stupava - kópia
- Regulácia využitia funkčnej plochy - k.ú. Stupava, okr. Malacky
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

U9, a.s.
Zellnárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 29.01.2026

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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:**

Nehnuteľnosť

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
10663	Malacky	Stupava	Stupava
11975	Malacky	Stupava	Stupava

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
4122/13	zastavaná plocha a nádvorie	69	10663
4122/14	zastavaná plocha a nádvorie	596	10663
4122/21	zastavaná plocha a nádvorie	575	10663
4122/30	zastavaná plocha a nádvorie	13	10663
4122/42	zastavaná plocha a nádvorie	23	10663

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Popis stavby/byt č.	LV č.
3525	4122/21	Bytový dom, polyfunkčný objekt, Byt, číslo: 10, vchod: Dlhá 8/B, 1.p.	10663

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 5893/214967.
Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1

Pozemky:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m2/	LV č.
4122/23	zastavaná plocha a nádvorie	11	11975

Vlastníkom predmetu dražby na LV č 10663 pod por. Č. 11 v podiele 1/1 a na LV č. 11975 v podiele 1/1:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Elemír Bogdán
Sídlo, resp. bydlisko:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

24.02.2026 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". 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 5 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy simona.morvayova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD

(so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

.....
U9, a.s.
v z: Mgr. Simona Morvayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 106	Malacky	Dátum vyhotovenia	:	23.2.2026
Obec	: 508233	Stupava	Čas vyhotovenia	:	20:08:51
Katastrálne územie	: 859338	Stupava	Údaje platné k	:	20.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10663 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4122/13	69	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4122/14	596	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4122/21	575	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4122/30	13	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4122/42	23	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3525	4122/21	22	polyfunkčný objekt		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 22 Polyfunkčná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty Počet bytov: 1

hod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
ná 8/B	1	10	
pisné číslo	Miestna časť		
25			5893/214967

údaje: Bez zápisu

radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
11	**Bogdán Elemír r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4789/2024, právopl. 02.12.2024 - 2031/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-36/2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, byt č.10, 1.p., vch. Dlhá 8/B - 2372/26	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

atné priestory nevyžiadané.

ASŤ C: ŤARCHY

nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
lastník poradové číslo 11	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na zabezpečenie úveru č.001/475001/24-001/000 podľa zmluvy č. V-4687/2024, právopl. 28.11.2024, na byt č.10, 1.posch., vch. 8/B. - 2000/24
lastník poradové číslo 11	Z-1314/2025 - Exekučný príkaz 430EX 58/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 36284831, súdny exekútor JUDr. Peter Kuna. - 797/25
lastník poradové číslo 11	Z-4076/2025 - zákonné záložné právo § 15 zákona č. 182/1993 Z.z., Contesta s.r.o., IČO: 46 106 511, Vyšehradská 4, 851 06 Bratislava. - 2223/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

s	: 106	Malacky	Dátum vyhotovenia	:	23.2.2026
c	: 508233	Stupava	Čas vyhotovenia	:	20:10:37
strálne územie	: 859338	Stupava	Údaje platné k	:	20.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 11975

SŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

celné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4122/23	**11**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**18**		**1**	**1**	
údaje: Bez zápisu							

genda

ôsob využívania pozemku
18 Pozemok, na ktorom je dvor

oločná nehnutelnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

miestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník Počet vlastníkov: 1

radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	**Bogdán Elemír r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-4789/2024, právopl. 02.12.2024 - 2031/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-36/2026 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, Dražobná spoločnosť, a.s., IČO: 35 849 703, C KN parc.č. 4122/23 - 2372/26	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

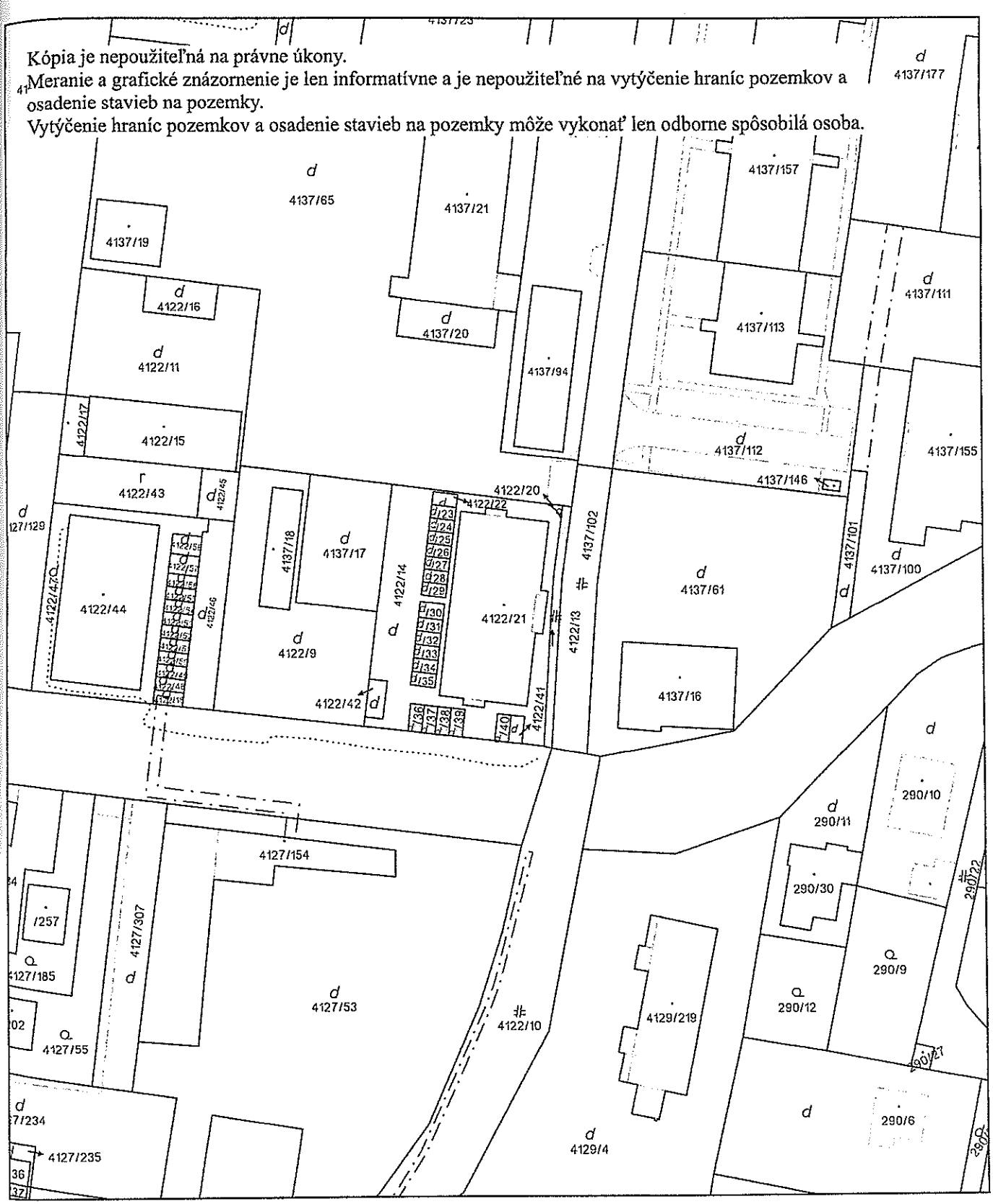
ASŤ C: ŤARCHY

nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
lastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na zabezpečenie úveru č.001/475001/24-001/000 podľa zmluvy č. V-4687/2024, právopl. 28.11.2024, na C KN parc.č. 4122/23. - 2000/24

Vlastník poradové číslo 1	Z-1314/2025 - Exekučný príkaz 430EX 58/25 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva v prospech oprávneného Union zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 36284831, súdny exekútor JUDr. Peter Kuna. - 797/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Malacky	Obec Stupava	Katastrálne územie Stupava
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 4122/21 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 23. 2. 2026 20:11:28	Bez autorizácie
Údaje platné k 20. 2. 2026 18:00:00	

MESTO STUPAVA
Hlavná 1/24, 900 31 Stupava

č.:SU-1006-4050/2018/Krl
Stupava 21. 06. 2018

Vybavuje Mgr. Karlovská
02/60200929

Kolaudačné rozhodnutie

Mesto Stupava, stavebný úrad, vydal dňa **12. 12. 2016** pod č.j. **SÚ-14165/2016/Mr** stavebné povolenie na stavbu **"NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU"** na pozemku **KN C parc. č. 4122/14, 4137/401, 4137/402** v **k. ú. Stupava,** pre stavebníka **SKNS s.r.o., Osiková 15, 900 31 Stupava IČO 47 605 961.**

Mesto Stupava, stavebný úrad, vydal dňa **27. 03. 2018** pod č.j. **SÚ/548/2116/2018/Sou** rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením na stavbu **"NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU"** na pozemku **KN C parc. č. 4122/14, 4137/401, 4137/402** v **k. ú. Stupava,** pre stavebníka **SKNS s.r.o., Osiková 15, 900 31 Stupava IČO 47 605 961.**

Po preskúmaní návrhu spoločnosti **SKNS s.r.o., Osiková 15, 900 31 Stupava IČO 47 605 961** na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu **"NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU"** na pozemku **KN C parc. č. 4122/14, 4137/401, 4137/402** v **k. ú. Stupava, mesto Stupava** ako vecne, miestne a správne príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (stavebný zákon), podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby:	**NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU**
na pozemku parcela č.:	**4122/21**
v k. ú.:	**Stupava**
navrhovateľ:	**SKNS s.r.o., Stará Vajnorská 4, 831 04 Bratislava, IČO 47 605 961**

Stavba obsahuje:

Dispozícia priestorov:
I.PP: garáž - 22 parkovacích miest, kotolňa, kočikaren, schodisko;
I.NP: 2x 1izb.apartmán, 3x 2izb.apartmán, 1x 3izb.apartmán, spoločné priestory (chodba, chodba, sklad - kobky, sklad - kobky, sklad - kobky)
II.NP: 2izb.byt - jednotka A, 2izb. byt - jednotka B, 2izb. byt - jednotka C, 2izb.byt - jednotka D, 2izb.byt - jednotka E, 3izb.byt - jednotka F, 2izb.byt. jednotka G, 1izb.byt. jednotka H, balkóny 8x; chodba;

III.NP 2izb.-byt. jednotka A, 2izb.-byt. jednotka B, 2izb.-byt. jednotka C, 2izb.-byt. jednotka D, 2izb.-byt. jednotka E, 3izb.-byt. jednotka F, 2izb.-byt. jednotka G, 1-izb.-byt. jednotka H, balkóny 8x, chodba;
IV.NP 2izb.-byt. jednotka A, 2izb.-byt. jednotka B, 2izb.-byt. jednotka C, 2izb.-byt. jednotka D, 2izb.-byt. jednotka E, 3izb.-byt. jednotka F, 2izb.-byt. jednotka G, 1-izb.-byt. jednotka H, balkóny 8x, chodba.

Pre užívanie stavby stanovuje Mesto Stupava podľa § 82 odst. 1 stavebného zákona:

- Stavby budú využívané pre účely trvalého bývania
- Počas užívania budú dodržané požiarnobezpečnostné a hygienické predpisy a slovenské technické normy
- Prevádzkovateľ zabezpečí plnenie ustanovení legislatívnych predpisov platných na úseku odpadového hospodárstva
- Následné revízie a skúšky vedení a zariadení vykonávať v zmysle platných STN.

- **Navrhovateľ dodrží podmienky mesta Stupava, ochrana ovzdušia, uvedené vo vyjadrení č.j. VŽP/5076/2018 zo dňa 19. 06. 2018, a to:**

  Pre uvedenie malých zdrojov znečisťovania ovzdušia do prevádzky sa určujú následovné podmienky:

  - prevádzkovateľ malého zdroja znečisťovania ovzdušia – plynového kotla zabezpečí prostredníctvom oprávnenej osoby na predmetnom tepelnom zariadení a jeho dymovode vykonávanie pravidelných odborných prehliadok, skúšok a revízií v súlade so zákonom č. 9/2007 Z. z. o pravidelnej kontrole kotlov, vykurovacích sústav a klimatických zariadení, s vyhláskou MV SR č. 401/2007 Z. z. a odporučených STN.
  - v prípade potreby výmeny plynového kotla, môže prevádzkovateľ MZZO vykonať takúto zmenu až po udelení súhlasu orgánu štátnej správy ochrany ovzdušia a so súhlasom SPP, pričom budú určené bližšie podmienky pre výmenu MZZO.
  - v prípade nedodržania ktorejkoľvek podmienky tohto súhlasu vydaného formou záväzného stanoviska, ktorým je pre povoľujúci orgán štátnej správy záväzný, sa investor dopúšťa iného správneho deliktu.
  - Žiadateľ – investor je povinný ako právnická osoba oprávnená na podnikanie oznámiť zahájenie prevádzky na tlačivé pre vyrubenie poplatku za znečisťovanie ovzdušia v súlade s VZN Mesta Stupava č. 7/2011, účinného od 10.10.2011

O d ô v o d n e n i e

Na základe návrhu SKNS s.r.o., Osikova 15, 900 31 Stupava IČO 47 605 961 zo dňa 03. 05. 2018 bolo vykonané miestne šetrenie na stavbe „NOVOSTAVBA POLYFUNKČNÉHO OBJEKTU" na pozemku KN-C parc. č. 4127/14, 4137/401, 4137/402 v k.a. Stupava dňa 19. 06. 2018. Pri tomto šetrení neboli zistené žiadne závady, ktoré by bránili jej užívaniu. Stavba bola postavená podľa projektovej dokumentácie, overenej v stavebnom konaní a v konaní o zmene stavby pred jej dokončením.

Na základe výsledkov konania a predložených podkladov, tunajší úrad konštatuje, stavba môže byť užívaná, nakoľko užívaním nie je ohrozený život, ani zdravie osôb, ani životné prostredie.

Svoje stanoviská doručili dotknuté orgány Inšpektorát práce Bratislava, RÚVZ v Bratislave, ORHZ v Malackách, Okresný úrad Malacky, OSoŽP, odpadové hospodárstvo.

Kolaudačné rozhodnutie na SO 104 Kanalizačná prípojka dažďová bolo vydané Okresným úradom Malacky, OSoŽP pod č.j. OU-MA-OSŽP 2018/004583/12/ dňa 18.06.2018. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu SO 107 SPEVNENÉ PLOCHY bolo vydané mestom Stupava, Špeciálnym stavebným úradom pod č.j. ŠSÚ/1022/4126/18/Krl dňa 19.06.2018.

Na základe uvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok bol zaplatený podľa zákona NR SR č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov v hotovosti v hodnote 30,- € dňa 15.06.2018 (č.PPD 2666)

P o u č e n i e

Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok), a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia.

Odvolanie sa podáva na tunajšiu obec – Mesto Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava.

Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.)

Ing. Mgr. art. Roman Maroš
primátor mesta

Obdržia:

Účastníci konania

1. navrhovateľ: SKNS s.r.o., Stará Vajnorská 4, 831 04 Bratislava
2. tu

Dotknutý orgán

1. Okresný úrad Malacky, odbor starostlivosti o ž.p., odpadové hospodárstvo
2. ORHZ v Malackách, Legionárska 6, Malacky
3. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Ružinovská 8, P.O.BOX 26, 820 09 Bratislava 29
4. Inspektorát práce, Za kasárňou 3, 832 31 Bratislava 3
5. Mesto Stupava, ochrana ovzdušia

Pozvaný

1. projektant: Ing. arch. Jaroslav Ondrašina, U hluška 1197, 022 01 Čadca
2. zhotoviteľ: DEKON Natur s.r.o., Čsl. Tankistov 100, 841 06 Bratislava

MESTO STUPAVA

Číslo 1310/2018

Stupava 26.06.2018

Listina
o určení súpisného a orientačného čísla

Mesto Stupava, okres Malacky, kraj Bratislavský
číselný kód obce 508 233, číselný kód okresu 106, číselný kód kraja 1

Mesto Stupava podľa § 2e zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a v znení vykonávacej vyhlášky MV SR č. 31/2003 Z.z. a vyhlášky MV SR č. 141/2015 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb

u r č u j e

pre stavbu (budovu) postavenú v meste Stupava, v katastrálnom území Stupava

na ulici **Dlhá** súpisné číslo **3525** a orientačné číslo **8/B.**

Stavba sa nachádza v katastrálnom území **Stupava** číselný kód **859 338** na pozemku parcele reg. „C"KN č. **4122/21** a slúži **„Polyfunkčný objekt"** - číselný kód druhu stavby: 22.

Vlastníkom stavby je **SKNS s.r.o., Stará Vajnorská 4, 831 04 Bratislava, IČO: 47 605 961.**

Kolaudačné rozhodnutie, ktorým sa povoľuje užívanie stavby na určený účel, vydalo *Mesto Stupava, Stavebný úrad* dňa *21.06.2018* pod číslom *SÚ 1806/3030/2018/Kri*. Toto kolaudačné rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť *21.06.2018*.

Poučenie:

Podľa zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov vlastník budovy je povinný mať viditeľne označenú budovu súpisným a orientačným číslom, ak je určené.

Ak je na správu budovy zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, povinnosť prvej vety plní toto spoločenstvo.

Ak je na správu domu uzatvorená zmluva o výkone správy, povinnosť prvej vety plní správca.

Vlastník budovy je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným a tabuľky s orientačným číslom na budovu z hlavnej ulice tak, že obidve tabuľky budú umiestnené vedľa seba a budú dobre viditeľné.

Mesto môže uložiť pokutu do výšky 33 eur v prípade porušenia tejto povinnosti fyzickou osobou. Za porušenie tejto povinnosti fyzickou osobou - podnikateľom alebo právnickou osobou môže mesto uložiť pokutu do výšky 6638 Eur.

Ing. Mgr. art. Roman Maroš
primátor mesta

Doručuje sa:
- SKNS s.r.o., Stará Vajnorská 4, 831 04 Bratislava

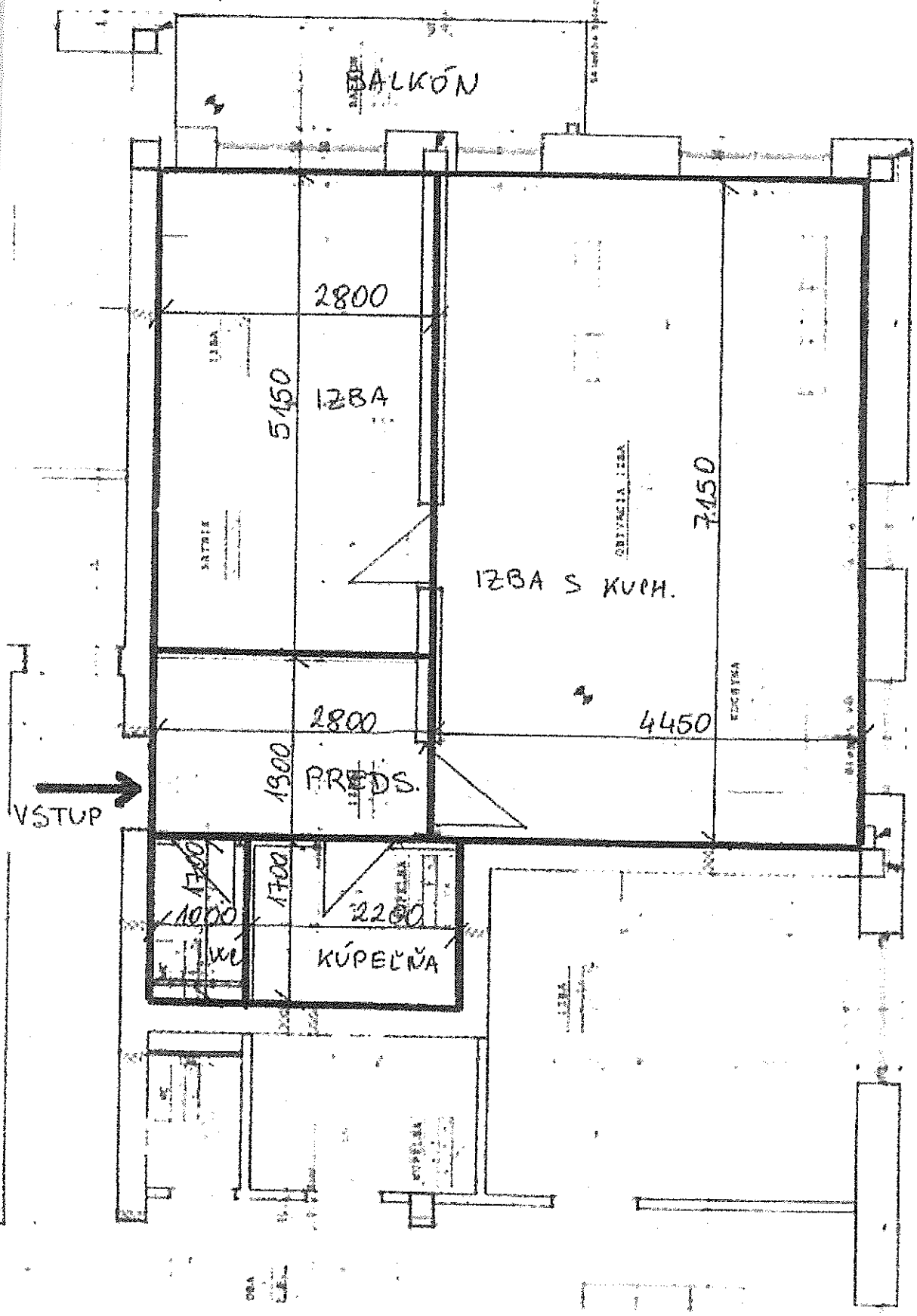
KONTAKT

Mesto Stupava, Hlavná 124, 820 31 Stupava
Tel.: +421 02/65 20 00 20
e-mail: [illegible]

FAKTÚRACNÉ ÚDAJE

[illegible]
IBAN: [illegible]
IČO: 00 305 081, DIČ: 2020813724

PÔDORYS BYTU



a) Záväzná

1. OZNAČENIE FUNKČNEJ PLOCHY:	F5	označenie funkčného využitia
	B	etapa: B - návrh, C - výhľad, D - podmienečne vhodné
F5 - B - 12	12	číslo funkčnej plochy tohto druhu

2. LOKALIZACIA FUNKČNEJ PLOCHY:	• sektor: A - STUPAVA ZÁPAD
	• v zastavanom území k roku 1948: ÁNO

3. FUNKČNÉ VYUŽITIE:

F5: Polyfunkcia s zmiešanou funkciou

4. CHARAKTERISTIKA ÚZEMIA: existujúca zástavba

CELKOVÁ PLOŠNÁ VÝMERA (ha):	1,16
POZNÁMKA:	transformácia areálu (Cevaservis)

5. DRUH URBANISTICKEJ INTERVENCIE: komplexná reforma územia

6. SPÔSOB ZÁSTAVBY: kompaktná zástavba

7. ZNÁME LIMITY VYUŽITIA ÚZEMIA:

-	ochranné a/alebo bezpečnostné pásma vyšších radov technickej infraštruktúry
-	prvky ochrany prírody (OP lesa, chránené územia, prvky MUSES a pod.)
-	ochranné pásmo archeologického náleziska
-	hygienické ochranné pásmo (skládka TKO, živočíšnej výroby, ČOV)
-	územie ohrozené prívalovými vodami, alebo záplavové územie
-	územie ohrozené hlukom (z dopravy, strelnica)
ÁNO	potreba vybudovať dopravné napojenie
ÁNO	potreba vybudovania dopravného napojenia a napojenie TI nad rámec danej funkčnej plochy
-	územie s hydromelioračnými opatreniami
-	ochranné pásmo cintorína
ÁNO	územie so zvýšenou pravdepodobnosťou archeologických nálezov
ÁNO	územie v rozdrobenom užívaní
-	ochranné pásmo vodného toku

8. PRÍSLUŠNOSŤ ÚZEMIA DO ZÓN OBMEDZENÉHO REŽIMOM:

NIE	zóna veľkého parku - PARK	NIE	centrálna mestská zóna II. stupňa - CMZ II
NIE	centrálna mestská zóna I. stupňa - CMZ I	NIE	centrálna mestská zóna III. stupňa - CMZ III

9. MAX INDEX ZASTAVANOSTI:	*10. MIN INDEX ZELENÍ PLOCHY:*	*11. PODLAŽNOSŤ:*
0,4	0,2	max 4

12. PODMIENKY A VÝCHODISKÁ PRED ZAHÁJENÍM INVESTORSKEJ PRÍPRAVY:

- vypracovanie komplexnej ÚŠ pre celý areál Cevaservisu v súlade so schválenou Zadaním ÚŠ

13. INÉ:

- nároky statickej dopravy musia byť riešené v rámci funkčnej plochy, min 50% musí byť vstavané do objektov
- podiel bývania max 75% celkovej podlažnej plochy

b) Smerná

14. NAVRHOVANÁ HUSTOTA OBYVATEĽOV (ozn./ha): -

15. ODPORÚČANIA:

Residences Stupava
Tesco Expres Stupava
Ferdiša Kostku
Brtúnková
Nová
Nová
Nová
R
Stupavský potok
GR Auto s.r.o
Arkady Hof Hotel
& Restaurant
Kaštieľsky park
Dočasne zatvorené
SMART GYM
STUPAVA
STUPAVA
Mowo Mobili
U Samira Pizza & Kebab
Kúpeľná
Stupava
Relax Properties s.r.o
Dlhá
Autoservis Rapid
FATCAT
Vajanského
Big Floppa sticker
Materská škola
Zvončeková
Ristorante Pizzeria
Da Mario e Nicola

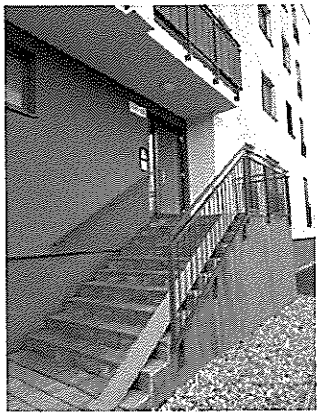
Fotodokumentácia
Byt č. 10, 1.p., Dlhá ul.č.8/B, Stupava, okr. Malacky, zo dňa 24.02.2026

Pohľad na bytový dom z J-Z strany

Pohľad z J-V strany

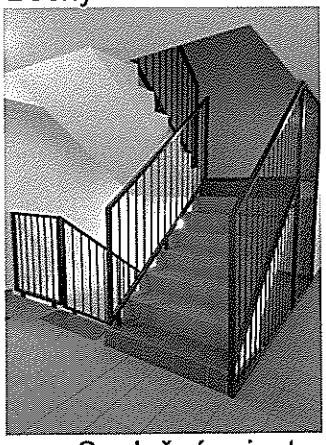
Vstup do garáží

Parkovanie p.č. 4122/23


Hlavný vchod

Bočný vchod

Spoločné priestory bytového domu



Spoločné priestory bytového domu

Vstup do bytu

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 51/2026.

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

.....

Ing . Dagmar Jančovičová

Ing. Dagmar JANCOVIČOVÁ
ZNALEC
Odbor Stavebníctva
Odvetvie hodnoty nehnuteľností
Ing. Dagmar JANCOVIČOVÁ
ZNALEC