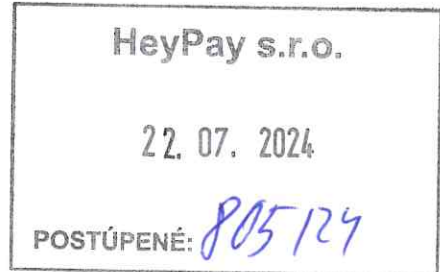


Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová  
Kříkova č. 16  
821 07 Bratislava  
' 0905 868 663  
e-mail: znalecdagmar@gmail.com  
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ : HeyPay s.r.o.,  
Mostová ul.č.2  
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 19.06.2024



# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 118/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rozostavaného rodinného domu s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 1658/739, Bazová ul. v k.ú. Chorvátsky Grob a pozemkov parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okr. Senec.**

Počet strán ( z toho príloh) : 34 (12)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 + 2xCD

# I. ÚVOD POSUDKU

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 1658/739, Bazová ul. v k.ú. Chorvátsky Grob a pozemkov parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okr. Senec.

- pozemky: parcela č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 v k.ú. Chorvátsky Grob
- stavby: rozostavaný rodinný dom postavený na pozemku parc. č. 1658/739 v k.ú. Chorvátsky Grob

## 2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 11.07.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.07.2024

## 5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 137/2008, vypracovaný Ing. Jana Bendžalová, zo dňa 21/08/2008 - kópia
- Stavebné povolenie č.j.: Výst.3541-07-Ch, vydané obcou Chorvátsky Grob, zo dňa 28.11.2007 s právoplatnosťou zo dňa 31.12.2007 - kópia
- Pôdorys rodinného domu - p.č. 1658/739, k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - kópia

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3451, k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 10.07.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 10.07.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Chorvátsky Grob - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

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

## 7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej 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<sup>2</sup> 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 diferenciacie, 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 byť nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2024, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, [www.usi.sk](http://www.usi.sk).

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$vŠH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
 $VŠH_{MJ}$  – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

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:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

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

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

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,
- $V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),

polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),

fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3451 vytvorený cez katastrálny portál dňa 10.07.2024  
Okres - Senec, Obec - Chorvátsky Grob, katastrálne územie - Chorvátsky Grob.

ČASŤ A: Majetková podstata:

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela.č.	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest.p.	Práv. vzťah
1658/539	109	ostatná plocha	34	2	
1658/739	62	zastavané plochy a nádvoría	26	2	
1658/740	69	zastavané plochy a nádvoría	18	2	

**Legenda:**

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

34 - Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu **Umiestnenie pozemku:**

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

**Stavby**

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
	1658/739	21	rozostavaný rodinný dom	1

**Legenda:****Druh stavby:**

21 - Rozostavaná budova

**Kód umiestnenia stavby:**

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

por.č. priezvisko, meno ( názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO) a miesto trvalého pobytu ( sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Belyakov Evgeny r. Belyakov a Soňa Beľaková r. Prekopová, Bazová 116, Chorvátsky Grob, PŠČ 900 25, SR,

Dátum narodenia: 19.08.1976, Dátum narodenia: 26.08.1979

**Titul nadobudnutia**

- Stavebné povolenie č.j. výst. 3541-07-ch zo dňa 31.12.2007

- Dohoda o postúpení práv zo dňa 18.8.2008

- Kúpna zmluva V-6759/08 zo dňa 16.12.2008

**ČASŤ C Ťarchy**

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.Bratislava IČO 00151653 na rozostavaný rodinný dom na p.č. 1658/739, na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-6438/08 zo dňa 27.10.2008

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.Bratislava IČO 00151653 na p.č. 1658/539, 1658/739, 1638/740, na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-6438/08 zo dňa 27.10.2008

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX-07/14 zo dňa 14.7.2014 , oprávnený: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. Bratislava, (súdny exekútor Mgr. Drahomír Kriváň) Z-4421/14

- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín č.

9300502/5/228015/2015/Pav zo dňa 29.1.2015, vykonateľné dňa 20.2.2015. Z-1244/15, právoplatné dňa 9.3.2015. Z-1548/15

- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava č.

102777439/2016 zo dňa 18.3.2016, vykonateľné dňa 7.4.2016 na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, Z-2328/16, právoplatné dňa 22.4.2016, Z-2779/16 (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).

- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava č.

103873016/2016 zo dňa 9.9.2016, vykonateľné 21.9.2016, právoplatné 6.10.2016, na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, Z-6693/16, P-691/16

- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava č.

102554191/2017 zo dňa 11.12.2017, na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, právoplatné dňa 31.01.2018, Z-2685/2018, (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).

- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO 35937874, na pozemky parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 1658/739, podľa 195EX

18/2023 zo dňa 01.03.2023, (súdny exekútor JUDr. Mária Zervan), Z1237/2023.

- Exekučné záložné právo v prospech Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, IČO 00603520, na pozemky parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 1658/739, podľa 195EX 43/2023 zo dňa 04.04.2023, (súdny exekútor JUDr. Mária Zervan), Z1991/2023.

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 4908/2017-17 zo dňa 11.8.2017 (súdny exekútor JUDr. Ivan Lutter) na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, v prospech Union zdravotná poisťovňa, P-494/2017

- Zákaz nakladania s predmetom záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava, č. 102554191/2017 zo dňa 11.12.2017, právoplatné dňa 31.1.2018, na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, P-231/2018 (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka záložným veriteľom a to predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740, a na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 1658/739, formou dobrovoľnej dražby P234/2024.

### c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 11.07.2024. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, boli zadávateľom poskytnuté prílohy a znalecký posudok č. 137/2008, vypracovaný Ing. Jana Bendžalová. Z toho dôvodu ohodnocujem nehnuteľnosť na základe posledných skutočností, predložených zadávateľom. Fotodokumentácia rodinného domu od ulice a z dvora bola vyhotovená znalcom dňa 11.07.2024.

### d) Technická dokumentácia:

Z predloženého ZP č. 137/2024 som použila prílohy, Stavebné povolenie, pôdorys podlaží a rez rodinného domu.

Predpokladaná životnosť domu je 100 rokov- stavba pre bývanie s murovaným obvodovým plášťom.

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/188, LV č. 2626, k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec, využívaný ako prístupová komunikácia k ohodnocovaným nehnuteľnostiam a z toho dôvodu ide o problematickú nehnuteľnosť.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Nehnuteľnosti evidované na LV č. 3451 sú vo výlučnom vlastníctve Belyakov Evgeny r. Belyakov, nar. 19.08.1976 a Soňa Beláková r. Prekopová, nar. 26.08.1979, bytom Bazová 116, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá:- Stavebné povolenie č.j. výst. 3541-07-ch zo dňa 31.12.2007, Dohoda o postúpení práv zo dňa 18.8.2008, Kúpna zmluva V-6759/08 zo dňa 16.12.2008

Predmetom ohodnotenia je rozostavaný rodinný dom bez súp.č., postavený na parc.č. 1658/739 s príslušenstvom. K stavbám patria pozemky, KN evidované ako ostatné plochy a zastavané plochy a nádvorja parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740. Umiestnenie stavby rodinného domu na pozemkoch a pôdorysný tvar stavby korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape a evidenciou na LV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je viazaná ľarcha:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.

- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.

- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín

- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).

- Exekučné záložné právo v prospech Mestská časť Bratislava-Karlova Ves,

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

Rozostavaný rodinný dom - bez súp.č. , parc.č. 1658/739 v k.ú.Chorvátsky Grob, okres Senec.

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná prípojka, plynová a elektrická prípojka, spevnené plochy, plot, Pozemky - parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 v k.ú.Chorvátsky Grob, okres Senec.

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

- pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/188, LV č. 2626, k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec, využívaný ako prístupová komunikácia k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):**

Územný plán k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec

- funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby, trvalé bývanie v rodinných domoch

- kód funkčného bloku - U12

- max. podlažie 2 vrátane podkrovia

<https://www.chorvatskygrob.sk/data/page/chorvatskygrob/15844/mapa.pdf>

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rozostavaný rodinný dom - parc.č. 1658/739, Bazová ul., Chorvátsky Grob, okr. Senec

##### POPIS STAVBY

*V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis, zastavanú plochu, rozpočtový ukazovateľ zo ZP č. 137/2008 vypracovaný Ing. Jana Bendžaková, poskytnutý zadávateľom. Nehnuteľnosť ohodnocujem ako dokončenú a to z dôvodu je sa plne využívala viac ako 10 rokov.*

##### POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rozostavaný rodinný dom, postavený na pozemku parc.č.1658/739, v rovinatom teréne v novovybudovanej lokalite v obci Chorvátsky Grob - časť Čierna Voda, okres Senec. Nachádza sa mimo zastavaného územia obce v zástavbe rodinných domov. Ide o objekt v radovej zástavbe troch rodinných domov. Umiestnený je v strednej zástavbe, pozostáva z 2.NP bez podpivničenia, zastrešený rovnou strechou. Pozemky sú prístupné po spevnenej komunikácii s napojením na všetky inžinierske siete. Parkovanie pre motorové vozidlá priamo na pozemku pred rodinným domom.

Viac ako polovica podlahovej plochy domu je určená na rodinné bývanie- dom obsahuje jednu samostatnú bytovú jednotku, preto stavbu ohodnocujem ako rodinný dom, ktorý spĺňa podmienky Stavebného zákona.

##### Konštrukčné a technické vybavenie:

**Stav z roku 2008 - zhotovené zvislé nosné konštrukcie 1.NP bez priečok a zateplenia, 2.NP podlažie nebolo začaté. Všetko ostatné popísané podľa projektu.**

Základy sú základové pásy z prostého betónu. Nosné murivo z priečne dierovaných tehál hr. 300mm so zatepovacím systémom hr. 100mm. Stropná konštrukcia nad 1.NP železobetónová monolitická doska, nad 2.NP montovaný strop z tvárnic. Zastrešenie plochou strechou jednoplášťová s tepelnou izoláciou hr. 200mm s krytinou z PVC Fatrafol, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava obvodového plášťa omietky na báze umelých látok. Podlaha na teréne je zateplená tepelnou izoláciou hr. 100mm. Okná plastové s izolačným dvojsklom a vonkajšími roletami, vstupné dvere plastové, plné. Vnútorne dvere dýhované osadené v zárubniach. Podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby. Na prízemí sa nachádza samostatné WC so zabudovanou nádržkou s umývadlom, na poschodí kúpeľňa s vaňou, WC so zabudovanou nádržkou a umývadlom. V kuchyni osadená kuchynská linka v dĺžke 4,00bm so zabudovaným nerezovým drezom s pákovou batériou, kombinovaný sporák. Vykurovanie centrálné a ohrev teplej vody zabezpečené plynovým kondenzačným kotlom, umiestnený na poschodí, osadené doskové oceľové radiátory. Schodisko železobetónové s drevenými stupňami. Elektroinštalácia 230V. Rodinný dom napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie plynu a elektro.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 803 6 Domy rodinné jednobytové

**KS:** 111 0 Jednobytové budovy



**MERNÉ JEDNOTKY**

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	KZP
1. NP	2024	8,05*8,00-1,25*1,45-1,15*1,40	60,98	120/60,98=1,968
2. NP	2024	8,75*8,00-1,5*1,78-1,50*1,40-1,60*1,40	62,99	120/62,99=1,905

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.NP	2.NP
<b>2</b>	<b>Základy</b>		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
<b>4</b>	<b>Murivo</b>		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
<b>5</b>	<b>Deliace konštrukcie</b>		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
<b>6</b>	<b>Vnútorne omietky</b>		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
<b>7</b>	<b>Stropy</b>		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
<b>9</b>	<b>Ploché strechy</b>		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335
<b>11</b>	<b>Krytiny na plochých strechách</b>		
	11.8 z fólií PVC	-	365
<b>13</b>	<b>Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)</b>		
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20
<b>14</b>	<b>Fasádne omietky</b>		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	130
<b>16</b>	<b>Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice</b>		
	16.8 mäkké drevo bez podstupnic	185	-
<b>17</b>	<b>Dvere</b>		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
<b>18</b>	<b>Okná</b>		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
<b>20</b>	<b>Okenice a vonkajšie rolety</b>		
	20.2 plastové	105	105
<b>22</b>	<b>Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)</b>		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľk plošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
<b>23</b>	<b>Dlažby a podlahy ost. miestností</b>		
	23.2 keramické dlažby	150	150
<b>24</b>	<b>Ústredné vykurovanie</b>		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
<b>25</b>	<b>Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)</b>		
	25.2 svetelná	155	155
<b>27</b>	<b>Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)</b>		
	- vyskytujúca sa položka	80	80

30	<b>Rozvod vody</b>		
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35
31	<b>Inštalácia plynu</b>		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	<b>Spolu</b>	<b>6010</b>	<b>5565</b>

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	<b>Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika</b>		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	<b>Zdroj teplej vody</b>		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	<b>Zdroj vykurovania</b>		
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335
36	<b>Vybavenie kuchyne alebo práčovne</b>		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (2 ks)	120	-
	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) (4 bm)	220	-
37	<b>Vnútorne vybavenie</b>		
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	65
	37.5 umývadlo (3 ks)	10	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	-
38	<b>Vodovodné batérie</b>		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (4 ks)	60	60
39	<b>Záchod</b>		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	<b>Vnútorne obklady</b>		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.4 vane (1 ks)	-	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
41	<b>Balkón</b>		
	41.2 výmery do 5 m <sup>2</sup> (1 ks)	-	105
45	<b>Elektrický rozvádzač</b>		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
	<b>Spolu</b>	<b>930</b>	<b>1110</b>

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,777$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(6010 + 930 * 1,968)/30,1260$	260,25
2. NP	$(5565 + 1110 * 1,905)/30,1260$	254,91

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2024	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2024	0	100	100	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
<b>1. NP z roku 2024</b>		
Východisková hodnota	$260,25 \text{ €/m}^2 * 60,98 \text{ m}^2 * 3,777 * 1,02$	61 139,98
Technická hodnota	100,00% z 61 139,98	61 139,98
<b>2. NP z roku 2024</b>		
Východisková hodnota	$254,91 \text{ €/m}^2 * 62,99 \text{ m}^2 * 3,777 * 1,02$	61 859,39
Technická hodnota	100,00% z 61 859,39	61 859,39

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	61 139,98	61 139,98
2. nadzemné podlažie	61 859,39	61 859,39
<b>Spolu</b>	<b>122 999,37</b>	<b>122 999,37</b>

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot uličný**

Plot uličný zhotovený na betónových základoch s výplňou z betónových plotových tvárnic, kde sú osadené vráta a vrátka.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
<b>1.</b>	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	2,00m	700	23,24 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 €/m</b>
<b>3.</b>	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	3,60m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m
<b>4.</b>	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
<b>5.</b>	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:	2,00 m
Pohľadová plocha výplne:	$2,00 \cdot 1,80 = 3,60 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,777$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2024	0	50	50	0,00	100,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(2,00\text{m} \cdot 23,24 \text{ €/m} + 3,60\text{m}^2 \cdot 25,06 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \cdot 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} \cdot 129,12 \text{ €/ks}) \cdot 3,777 \cdot 1,02$	1 983,81
Technická hodnota	100,00 % z 1 983,81 €	1 983,81

## 2.2.2 Vodovodná prípojka

Vodovodná prípojka vedená z verejného vodovodu do rodinného domu.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka:	1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,777$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,02$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2024	0	50	50	0,00	100,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 3,777 \cdot 1,02$	1 278,74
Technická hodnota	100,00 % z 1 278,74 €	1 278,74

## 2.2.3 Kanalizačná prípojka

Kanalizácia napojená z rodinného domu do verejnej kanalizácie.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 8,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,777$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2024	0	50	50	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,777 * 1,02$	874,68
Technická hodnota	100,00 % z 874,68 €	874,68

**2.2.4 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: 7,00 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,777$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2024	0	50	50	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,777 * 1,02$	380,52
Technická hodnota	100,00 % z 380,52 €	380,52

**2.2.5 Elektrická prípojka**

Ide o zemnú elektrické prípojku.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 8,86 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 8,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,777$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2024	0	50	50	0,00	100,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * (14,77 \text{ €/bm} + 0 * 8,86 \text{ €/bm}) * 3,777 * 1,02$	455,22
Technická hodnota	100,00 % z 455,22 €	455,22

**2.2.6 Spevnené plochy**

Spevnená plocha na pozemky parc.č. 1658/740, ako vstup do domu a parkovanie pre motorové vozidlá.

**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.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $8,00 * 6,00 = 48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,777$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,02$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2024	0	50	50	0,00	100,00

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,777 * 1,02$	3 498,72
Technická hodnota	100,00 % z 3 498,72 €	3 498,72

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný rodinný dom - parc.č. 1658/739, Bazová ul.č.116, Chorvátsky Grob, okr. Senec	122 999,37	122 999,37
Plot uličný	1 983,81	1 983,81
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Vodovodná prípojka	1 278,74	1 278,74
Kanalizačná prípojka	874,68	874,68
Plynová prípojka	380,52	380,52
Elektrická prípojka	455,22	455,22
Spevnené plochy	3 498,72	3 498,72
<b>Celkom za Vonkajšie úpravy</b>	<b>6 487,88</b>	<b>6 487,88</b>
<b>Celkom:</b>	<b>131 471,06</b>	<b>131 471,06</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Chorvátsky Grob, okres Senec, Bratislavskom kraji v bezprostrednej blízkosti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, na hlavnom diaľničnom ťahu D1, smerom z Bratislavy do Trnavy a cestou I 61 smerom Bratislavy do Senca. Diaľnica D1 predstavuje hlavnú dopravnú tepnu spájajúcu Bratislavu a zvyšok Slovenska.

Územie je situované medzi obcami Slovenský Grob a mestská časť Vajnory. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší. Jedná sa o časť obce Chorvátsky Grob, určenej na individuálnu bytovú výstavbu, dobre prístupnú so všetkými inžinierskymi sieťami s nadštandardným vybavením. V obci je komplexná sieť obchodov, služby, škôlky, školy, zdravotné stredisko, úrady obecného významu. Sú tu výborné pracovné možnosti s výbornou dostupnosťou do mesta Bratislava, nehnuteľnosti sa nachádzajú v rovinnom teréne. V blízkosti je chránená krajinná

oblasť - jurský šúr. Životné prostredie je bez narušenia. Nehnuteľnosť nemá ďalšie priestory na rozšírenie. Oblasť je vysoko záujmová z dôvodu blízkosti Bratislavy, ako i z dobrého prístupu a dopravného spojenia do hl. mesta Bratislavy.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia využívaná, vyžaduje si rozsiahlu rekonštrukciu, nakoľko je objekt v zanedbanom, neudržiavanom stave.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V čase šetrenia nebolo prevezené Kolaudačné rozhodnutia, nehnuteľnosť nebola sprístupnená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.
- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín
- Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).
- Exekučné záložné právo v prospech Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/188, LV č. 2626, k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec, využívaný ako prístupová komunikácia k ohodnocovaným nehnuteľnostiam a z toho dôvodu ide o problematickú nehnuteľnosť.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,80.

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v novovzniknutej lokalite Čierna voda v obci Chorvátsky Grob, okres Senec, na Bazovej ulici. Dopyt nehnuteľnosti v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, ide o objekt v radovej zástavbe troch rodinných domov. Prevládajúca zástavba v okolí domu – novovzniknuté rodinné domy, pozemky na ktorých prebieha výstavba rodinných domov, občianska vybavenosť, objekty pre bývanie. Orientácia hlavných obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, možnosť ďalšieho rozšírenia stavby nie je možná v súčasnom stave nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti. Príslušenstvo domu tvoria inžinierske siete, plot, spevnené plochy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú v dosahu dopravy- podľa zisťovania stavu je nezamestnanosť do 5%. Vzdialenosť lokality od centra hlavného mesta je cca 10 km. Dobrá dostupnosť na diaľnicu. V lokalite sa nachádza bohatá občianska vybavenosť - obchodné centrum „Monar“, Supermarket TESCO, nákupné stredisko a Supermarket TERNO, kaviarne, reštaurácie, hotel, fitness, lekárne, ambulancie lekárov, predškolské, školské a voľnočasové zariadenia, detské ihriská, cyklotrasy.

Nehnuteľnosť hodnotím ako problematickú z dôvodu prístupovej komunikácii, ktorá nie je predmetom ohodnocovania.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,8

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080



## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>I</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub>
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,40
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,800	8	6,40
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,800	10	8,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,60
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,600	7	11,20
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, alebo autobus	IV.	0,440	7	3,08
13	<b>Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	10	8,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,600	8	12,80
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	2,400	9	21,60
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnúť.</b> bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehuteľnosti bez výnosu	V.	0,080	4	0,32

19	Názor znalca				
	problematická nehnuteľnosť	IV.	0,440	20	8,80
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>216,76</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 216,76 / 180$	1,204
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 131\,471,06 \text{ €} * 1,204$	<b>158 291,16 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec

###### POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1558/539, 1658/739, 1658/740 sú evidované na LV č. 3451 ako ostatné plochy a zastavané plochy a nádvorcia o výmere spolu 270m<sup>2</sup>, nachádzajúce sa v novovybudovanej časti obce Chorvátsky Grob, okres Senec, na Bazovej ulici. Na pozemku parc.č. 1658/539 sa nachádza rozostavaný rodinný dom, pozemok parc.č. 1658/739 tvorí záhradu a pozemok parc.č. 1658/740 tvorí dvor pred domom s možnosťou parkovania pre motorové vozidlá. Okolo domu sú vybudované spevnené prístupové cesty, chodníky, pozemky sú rovinaté, oplotené, s napojením na elektrickú, plynovú, vodovodnú a kanalizačnú prípojku. Prístup k domu je po pozemku parc.č. 1658/1, 1658/35, evidovaný na LV č. 2626 v spoluvlastníckom podiele 1/188, ktorý nie je predmetom ohodnocovania a z toho dôvodu som použila пониžujúci faktor..

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1658/539	ostatná plocha	109	109,00	1/1	109,00
1658/739	zastavané plochy a nádvorcia	62	62,00	1/1	62,00
1658/740	zastavané plochy a nádvorcia	69	69,00	1/1	69,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>240,00</b>

Obec:

Chorvátsky Grob

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, 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	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05

$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo prechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,90

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,90$	2,3956
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,3956$	127,23 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 240,00 \text{ m}^2 * 127,23 \text{ €/m}^2$	30 535,20 €

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1658/539	13 868,07
parcela č. 1658/739	7 888,26
parcela č. 1658/740	8 778,87
<b>Spolu</b>	<b>30 535,20</b>

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu s príslušenstvom postavenom na pozemku parc. č. 1658/739, Bazová ul. v k.ú. Chorvátsky Grob a pozemkov parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okr. Senec.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

#### Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 158 291,16 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

30 535,20 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

**3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Rozostavaný rodinný dom - parc.č. 1658/739, Bazová ul.č.116, Chorvátsky Grob, okr. Senec	148 091,24
Plot uličný	2 388,51
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
Vodovodná prípojka	1 539,60
Kanalizačná prípojka	1 053,11
Plynová prípojka	458,15
Elektrická prípojka	548,08
Spevnené plochy	4 212,46
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>7 811,41</b>
<b>Spolu stavby</b>	<b>158 291,16</b>
<b>Pozemky</b>	
Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - parc. č. 1658/539 (109 m <sup>2</sup> )	13 868,07
Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - parc. č. 1658/739 (62 m <sup>2</sup> )	7 888,26
Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - parc. č. 1658/740 (69 m <sup>2</sup> )	8 778,87
<b>Spolu pozemky (240,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>30 535,20</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>188 826,36</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>189 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 189 000,00 €

Slovom: Jedenstoosemdesiatdeväťtisíc Eur

**4. MIMORIADNE RIZIKÁ**

V čase šetrenia nebolo prevedené Kolaudačné rozhodnutia, nehnuteľnosť nebola sprístupnená.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované tarchy:

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
  - Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s.
  - Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín
  - Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).
  - Exekučné záložné právo v prospech Mestská časť Bratislava-Karlova Ves,
- Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/188, LV č. 2626, k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec, využívaný ako prístupová komunikácia k ohodnocovaným nehnuteľnostiam a z toho dôvodu ide o problematickú nehnuteľnosť.



V Bratislave dňa 17.7.2024

Ing. Dagmar Jančovičová

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3451, k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 10.07.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 10.07.2024 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Stavebné povolenie č.j.: Výst.3541-07-Ch, vydané obcou Chorvátsky Grob, zo dňa 28.11.2007 s právoplatnosťou zo dňa 31.12.2007 - kópia
- Pôdorys rodinného domu - p.č. 1658/739, k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - kópia
- Funkčné využitie plôch, schéma ÚP Chorvátsky Grob - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti  
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.  
Kříková 8697/16  
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka  
HP038 /24/11A

Vybavuje  
Krajiček Martin

Telefónne číslo  
0911 833 859

Bratislava  
19.06.2024

Vec

**Objednávka znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

**súbor vecí vedený Okresným úradom Senec, okres Senec, obec Chorvátsky Grob, katastrálne územie Chorvátsky Grob, evidovaný na liste vlastníctva č. 3451 ako:**

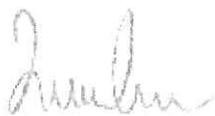
- **stavba:**
- rozostavaný rodinný dom bez súpisného čísla, postavený na parcele č. 1658/739,
- **pozemky, parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape ako:**
- parcelné č. 1658/539, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 109 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 1658/739, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 62 m<sup>2</sup>,
- parcelné č. 1658/740, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 69 m<sup>2</sup>,

Belyakov Evgeny r. Belyakov, nar. 19.08.1976 a Soňa Beľáková r. Prekopová, nar. 26.08.1979 obaja bytom Bazová 116, Chorvátsky Grob, PSČ 900 25, SR, Dátum narodenia:, Dátum narodenia: 26.08.1979, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 4 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

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

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec Dátum vyhotovenia : 10.7.2024  
 Obec : 507911 Chorvátsky Grob Čas vyhotovenia : 21:04:37  
 Katastrálne územie : 820865 Chorvátsky Grob Údaje platné k : 9.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony  
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3451

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1658/539	109	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1658/739	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1658/740	69	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	1658/739	21	rozostavaný rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 21 Rozostavaná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel



1	Belyakov Evgeny r. Belyakov a Soňa Beľaková r. Prekopová, Bazová 116, Chorvátsky Grob, PSC 900 25, SR, Dátum narodenia: 19.08.1976, Dátum narodenia: 26.08.1979, BSM	1/1
Titul nadobudnutia: Stavebné povolenie č.j. výst. 3541-07-ch zo dňa 31.12.2007 Dohoda o postúpení práv zo dňa 18.8.2008 Kúpna zmluva V-6759/08 zo dňa 16.12.2008		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva EX 4908/2017-17 zo dňa 11.8.2017 (súdny exekútor JUDr. Ivan Lutter) na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, v prospech Union zdravotná poisťovňa, P-494/2017		-
Zákaz nakladania s predmetom záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava, č. 102554191/2017 zo dňa 11.12.2017, právoplatné dňa 31.1.2018, na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, P-231/2018 (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).		-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb.-Občianskeho zákonníka záložným veriteľom a to predajom na dražbe podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740, a na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 1658/739, formou dobrovoľnej dražby P-234/2024.		-

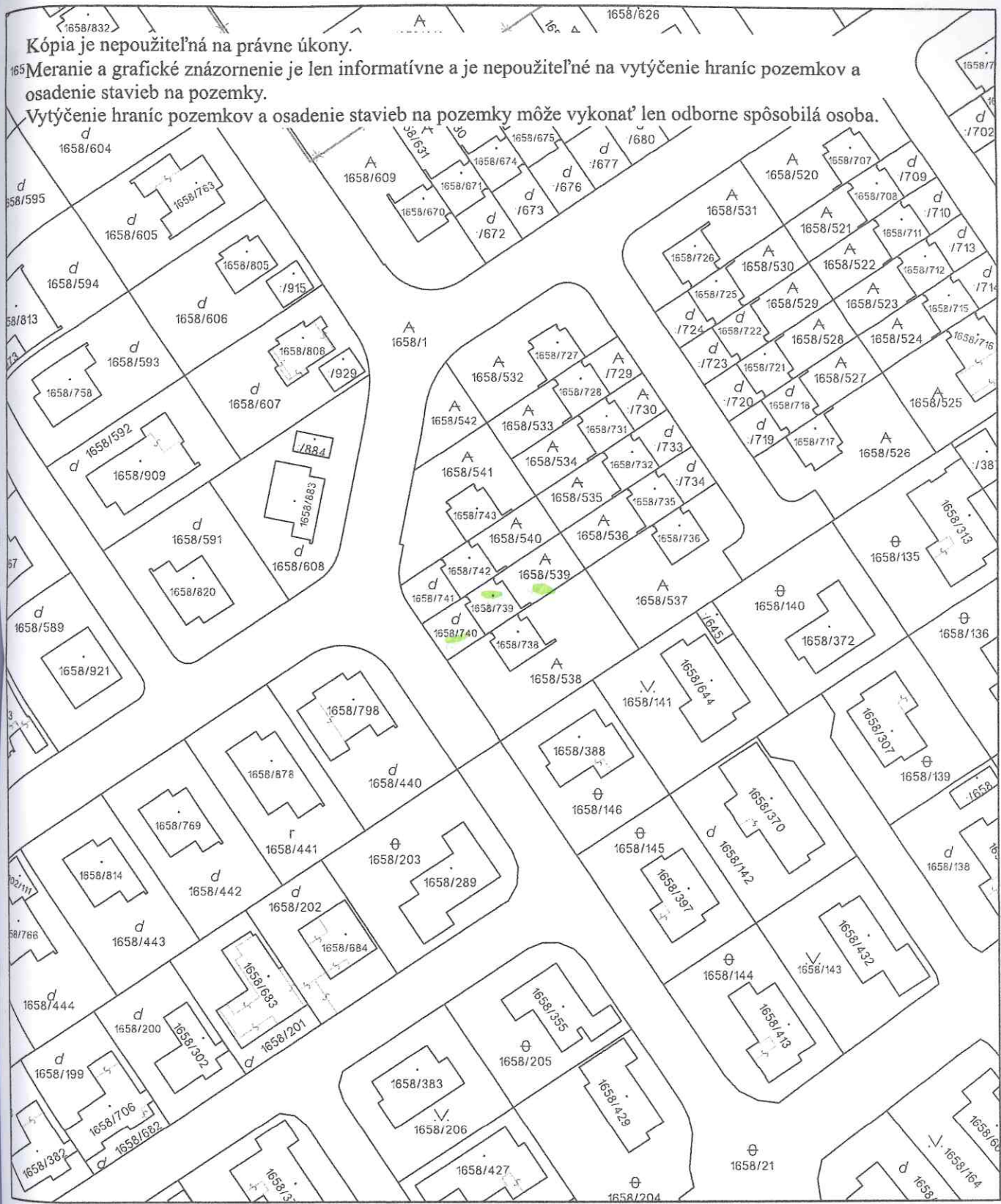
Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

### ASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.Bratislava IČO 00151653 na rozostavaný rodinný dom na p.č. 1658/739, na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-6438/08 zo dňa 27.10.2008
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.Bratislava IČO 00151653 na p.č. 1658/539, 1658/739, 1638/740, na zabezpečenie úveru podľa zmluvy č. V-6438/08 zo dňa 27.10.2008
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva č. EX-07/14 zo dňa 14.7.2014, oprávnený: Všeobecná zdravotná poisťovňa a.s. Bratislava, (súdny exekútor Mgr. Drahomír Kriváň) Z-4421/14
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Trenčín č. 9300502/5/228015/2015/Pav zo dňa 29.1.2015, vykonateľné dňa 20.2.2015. Z-1244/15, právoplatné dňa 9.3.2015. Z-1548/15
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava č. 102777439/2016 zo dňa 18.3.2016, vykonateľné dňa 7.4.2016 na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, Z-2328/16, právoplatné dňa 22.4.2016, Z-2779/16 (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava č. 103873016/2016 zo dňa 9.9.2016, vykonateľné 21.9.2016, právoplatné 6.10.2016, na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, Z-6693/16, P-691/16
Vlastník poradové číslo 1	Rozhodnutie o zriadení daňového záložného práva v prospech Daňový úrad Bratislava č. 102554191/2017 zo dňa 11.12.2017, na parc. č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc. č. 1658/739, právoplatné dňa 31.01.2018, Z-2685/2018, (zmena záložného veriteľa na Slovenská konsolidačná, a.s., IČO 35776005, Z-2593/2024).
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO 35937874, na pozemky parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 1658/739, podľa 195EX 18/2023 zo dňa 01.03.2023, (súdny exekútor JUDr. Mária Zervan), Z-1237/2023.
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech Mestská časť Bratislava-Karlova Ves, IČO 00603520, na pozemky parc.č. 1658/539, 1658/739, 1658/740 a na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 1658/739, podľa 195EX 43/2023 zo dňa 04.04.2023, (súdny exekútor JUDr. Mária Zervan), Z-1991/2023.



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	Senec	Obec	Chorvátsky Grob	Katastrálne územie	Chorvátsky Grob
Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka 1:1000		
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>					
na parcelu 1658/739					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	10.7.2024 21:09:01	Bez autorizácie
Údaje platné k	9.7.2024 18:00:00	

Obec Chorvátsky Grob  
oddelenie stavebného poriadku

Č. j. Výst. 3541-07-Ch

dňa 28.11.2007

Vec: Rozhodnutie o povolení stavby „rodinné domy“

Navrhovateľ: Panónsky háj B, s.r.o., Obchodná 4, Bratislava, 811 06

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 31.12.2007

Stavebné povolenie



Stavebník Panónsky háj B, s.r.o., Obchodná 4, Bratislava, 811 06 podal dňa 31.10.2007 žiadosť o vydanie stavebného povolenia na stavbu 'rodinné domy'. Na jej umiestnenie bolo Obcou Chorvátsky Grob vydané územné rozhodnutie, pod č. j. Výst.1935/05-Ch zo dňa 2.6.2005.

Obec Chorvátsky Grob, stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len stavebný zákon), prerokoval žiadosť stavebníka/ov podľa §62 a 63 stavebného zákona a po preskúmaní žiadosti rozhodol takto :

stavba 'rodinné domy' na parc. č. 1658/1, 1658/33-35, 123, 124 /LV č. 982,884, orná pôda/ v katastrálne územie Chorvátsky Grob sa podľa §66 stavebného zákona a podľa § 10 Vyhl. MŽP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

povoľuje.

Popis stavby: 188 rodinných domov

Stavba bude obsahovať:

Rodinný dom „A2“ samostatne stojaci, nepodpivničený, s IINP, s plochou strechou obsahuje:

v I NP: 1 obytnú miestnosť, kuchyňu, hygienické zariadenie, príslušenstvo,

v IINP: 2 obytné miestnosti, hygienické zariadenie, príslušenstvo

Rodinný dom „B2“ samostatne stojaci, nepodpivničený, s IINP, s plochou strechou obsahuje:

v I NP: 1 obytnú miestnosť, kuchyňu, hygienické zariadenie, garáž, príslušenstvo,

v IINP: 3 obytné miestnosti, hygienické zariadenie, príslušenstvo

Rodinný dom „C2“ samostatne stojaci, nepodpivničený, s IINP, s plochou strechou obsahuje:

v I NP: 1 obytnú miestnosť, kuchyňu, hygienické zariadenie, garáž, príslušenstvo,

v IINP: 3 obytné miestnosti, hygienické zariadenie, príslušenstvo,

Rodinný dom „D“ samostatne stojaci, nepodpivničený, s IINP, s plochou strechou obsahuje:

v I NP: 2 obytné miestnosti, kuchyňu, hygienické zariadenie, garáž, príslušenstvo,  
v IINP: 3 obytné miestnosti, hygienické zariadenia, príslušenstvo

Rodinný dom „E“ samostatne stojaci, nepodpivničený, s IINP, s plochou strechou obsahuje:

v I NP: 2 obytné miestnosti, kuchyňu, hygienické zariadenie, garáž, príslušenstvo,  
v IINP: 4 obytné miestnosti, pracovňu, hygienické zariadenia, príslušenstvo

Rodinný dom „F“ samostatne stojaci, nepodpivničený, s IINP, s plochou strechou obsahuje: 3 obytné miestnosti, kuchyňu, hygienické zariadenie, príslušenstvo,

Rodinný dom „G“ samostatne stojaci, nepodpivničený, s INP, s plochou strechou obsahuje: 4 obytné miestnosti, kuchyňu, hygienické zariadenie, príslušenstvo,

Rodinný dom „R“ radový, nepodpivničený, s IINP, s plochou strechou obsahuje:

v I NP: 1 obytnú miestnosť, kuchyňu, hygienické zariadenie, príslušenstvo,  
v IINP: 2 obytné miestnosti, hygienické zariadenie, príslušenstvo

pripojky elektriny, vody, plynu, kanalizácie.

na pozemkoch 2-188 rodinné domy v alternatíve:

„A2“ 48-188

„B2“ 48-80, 83-106, 110-120, 124-130, 134-142, 144-160, 164-188

„C2“ 48-172, 174-177, 179-188

„D2“ 48-62, 64-96, 98-106, 108, 111-141, 144-188

„E2“ 57,58,62,65,79,154,158,159,172,174,176,177,185-188

„A1“ 48-172, 174-177, 179-188

„B1“ 57,58,62,65,79,154,158,159,172,174,176,177,185-188

„R“ 2-47

Spôsob doterajšieho využitia pozemkov: orná pôda

Súhlas na vyňatie pôdy z PPF vydal ObPÚ v Senci dňa 31.1.2006 pod číslom 20/2006-Fr.

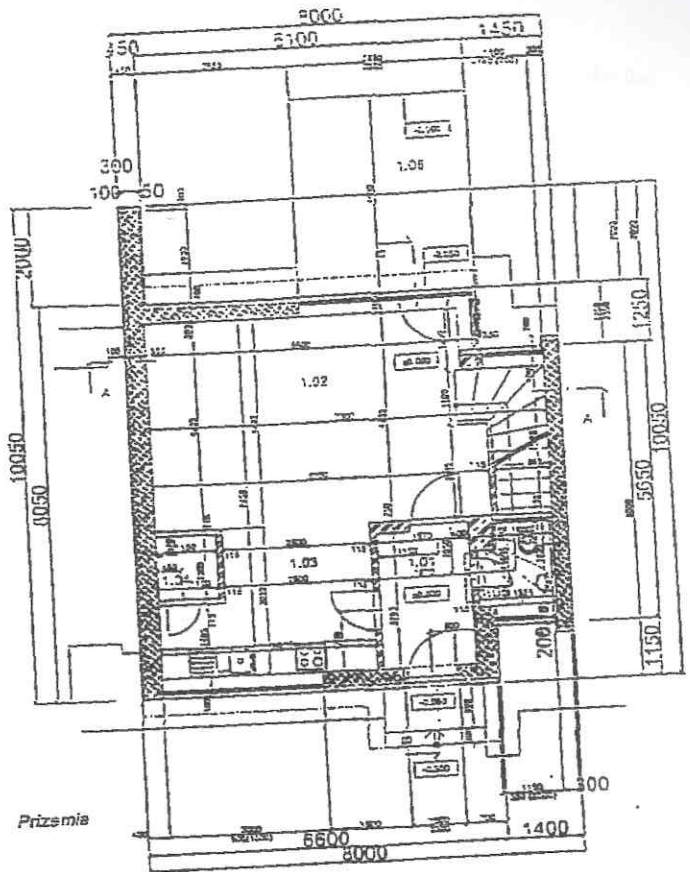
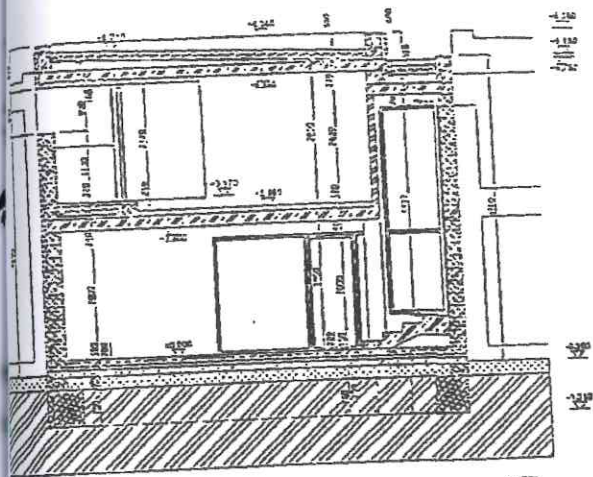
Projektovú dokumentáciu vypracoval:

Ing.arch. Peter Beňuška, Gorkého 13, Bratislava, 811 01

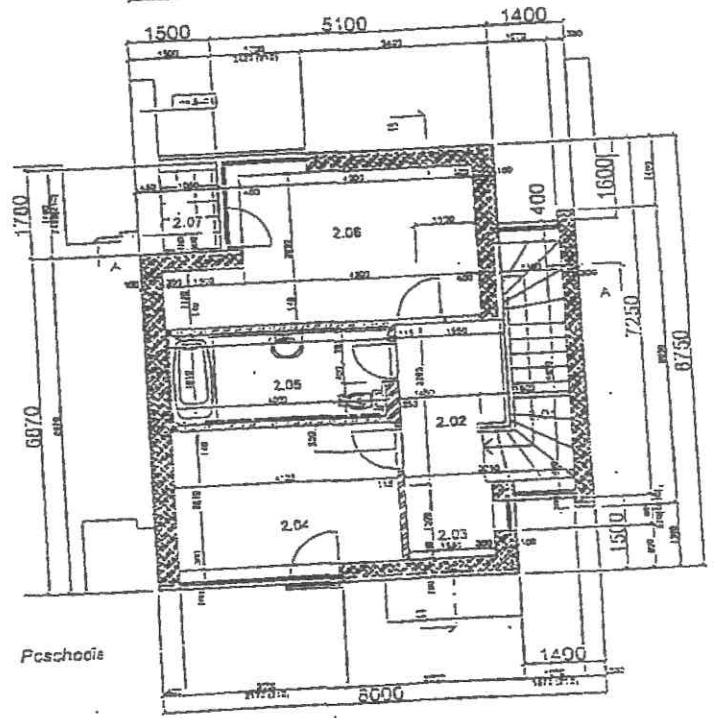
Ing.arch. Peter Topinka, Gorkého 13, Bratislava, 811 01

Na uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

- Stavba bude uskutočnená podľa dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorá je súčasťou tohto rozhodnutia. Prípadné zmeny nesmú byť vykonávané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
- Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, dbať o ochranu zdravia osôb na stavenisku.
- Pri stavbe budú dodržané ustanovenia § 48 stavebného zákona upravujúce požiadavky na uskutočňovanie stavieb, príslušné technické normy, najmä STN.



Prizemie



Pocchoie

Radový dom

## I. Funkčné využitie - plochy malopodlažnej bytovej zástavby

- plochy verejnej parkovej, liniovej a ochrannej zelene

a) trvalé bývanie - v malopodlažnej zástavbe rodinných domov

### d) doplnkové funkcie

ako súčasť obytných objektov a plôch pozemkov pre bývanie

- drobná remeselná výroba nenáročná na priestory a bez negatívnych hygienických vplyvov na obytné prostredie
- administratívne kancelárie
- vyhradená zeleň v rámci pozemkov rodinných domov.
- zariadenia športovo-rekreačné v rámci pozemkov rodinných domov.
- parkovanie, garážovanie, prevádzkové plochy

ako súčasť plôch regulačnej zóny

- komunikácie a spevnené plochy
- zariadenia technickej obsluhy
- plochy verejnej zelene

### f) neprípustné funkcie

- všetky činnosti a zariadenia negatívne pôsobiace na životné prostredie.
- všetky činnosti a zariadenia nad rámec vymedzených prípustných funkčných plôch a zariadení.

## II. Intervenčné zásahy

- nová výstavba na nových plochách

## III. Intenzita zástavby

k rozvojovým plochám

- minimálna výmera parcely 600 m<sup>2</sup>
- maximálne prípustné zastavanie parcely 25 %
- maximálny počet nadzemných podlaží vrátane podkrovia 2
- maximálne prípustné zastavanie rozvojovej lokality 30 %

## IV. Urbanistická štruktúra

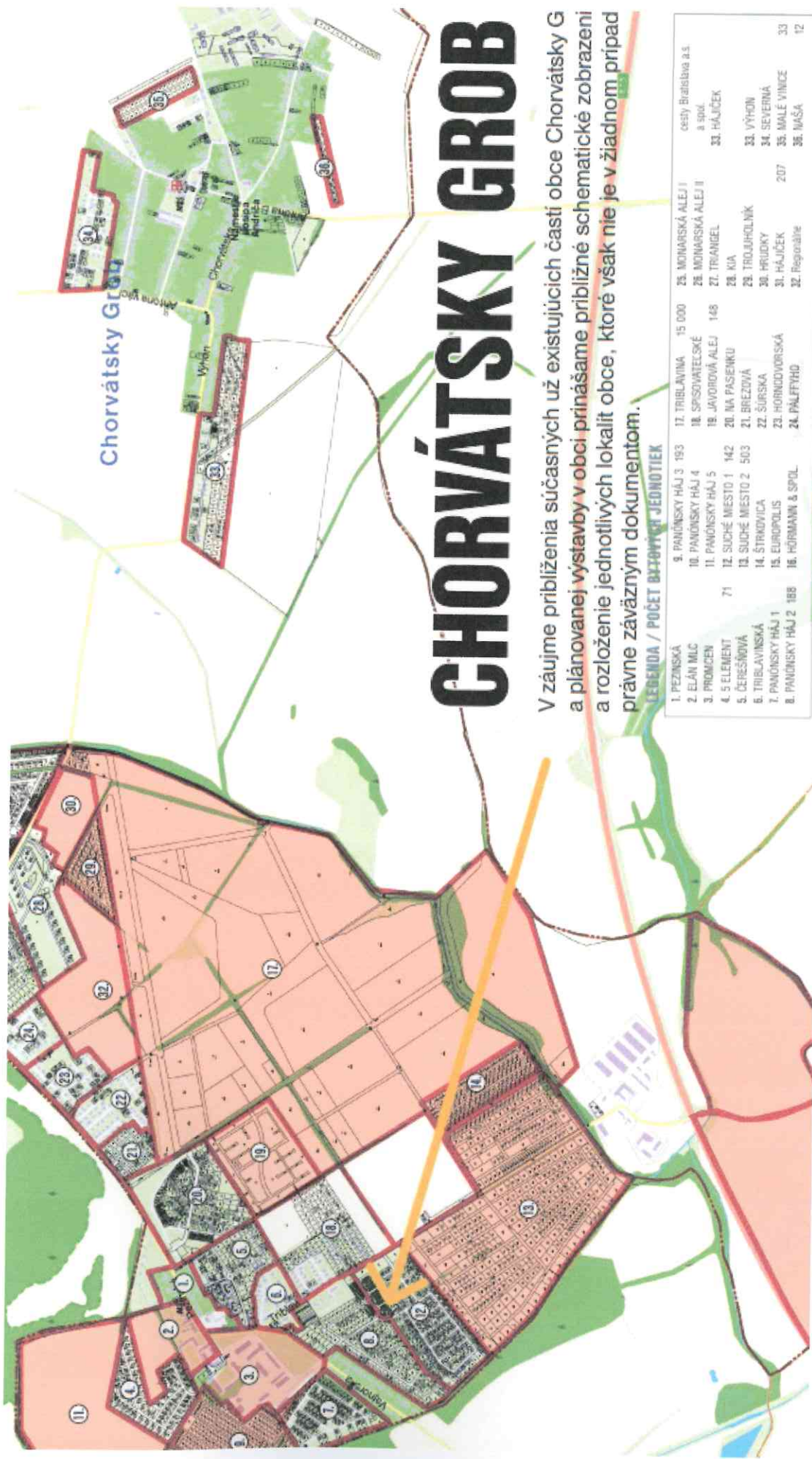
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s pravidelnou parceláciou
- radová zástavba izolovaných rodinných domov s nepravidelnou parceláciou
- zástavba izolovaných rodinných domov so systémom parcelácie vychádzajúcim z pôvodnej parcelácie - zástavba izolovaných rodinných domov s hĺbkovou zástavbou na parcele
- kompaktná zástavba radových rodinných domov s pravidelnou parceláciou

## V. Zeleň

- požadované riešenie plôch izolačnej zelene v polohách orientovaných k plochám poľnohospodárskeho pôdneho fondu
- požadované vybudovať pás izolačnej zelene v polohách orientovaných k dopravnej komunikácii
- vybudovať plochy zelene na stavebných parcelách
- pri riešení rozvoja zelene v jej druhej skladbe zohľadniť spracovaný M ÚSES

## VI. Špecifické požiadavky

- Pre vymedzenú regulačnú zónu vypracovať dokumentáciu na zonálnej úrovni.



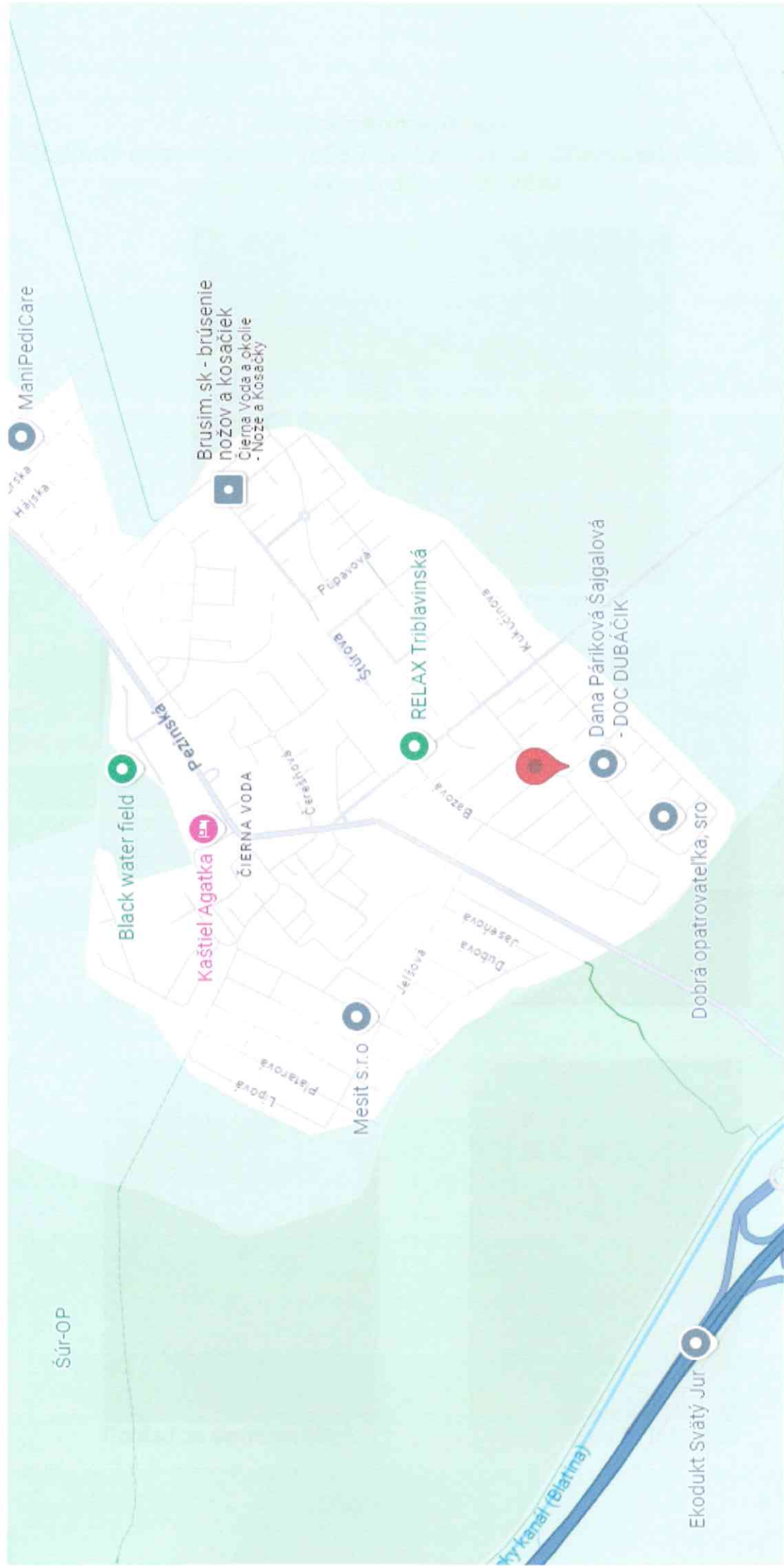
Chorvátsky Grob

# CHORVÁTŠKY GROB

V záujme priblíženia súčasných už existujúcich častí obce Chorvátsky G a plánovanej výstavby v obci prinášame približné schematické zobrazení a rozloženie jednotlivých lokalít obce, ktoré však nie je v žiadnom prípade právne záväzným dokumentom.

**LEGENDA / POČET BYTOVÝCH JEDNOTIEK**

1. PEZŇSKÁ	9. PANŇSKÝ HÁJ 3	17. TRIBLAVINA	15 000	25. MOJNARSKÁ ALEJ I	cesty Bratislava a.s.
2. ELÁN MILC	10. PANŇSKÝ HÁJ 4	18. SPISOVATEĽSKÉ		26. MOJNARSKÁ ALEJ II	a spol.
3. PROMČEN	11. PANŇSKÝ HÁJ 5	19. JAVOROVÁ ALEJ	148	27. TRAMGEL	33. HÁJČEK
4. 5. ELEMENT	71	20. NA PASENIKU		28. KIA	33. VÝHON
5. ČERESŇOVÁ		21. SUCHÉ MESTO 2	503	29. BREZOVIA	34. SEVERNÁ
6. TRIBLAVINSKÁ		14. ŠTRKOVICA		29. TROJHOLNÍK	35. MALE VINCIE
7. PANŇSKÝ HÁJ 1		15. EUROPOLIS		30. HRUDKY	207
8. PANŇSKÝ HÁJ 2	188	16. HÖRMANN & SPOL.		31. HÁJČEK	32. Regionálne
		24. PÁLFTVHO		32. HÁJČEK	12



ManiPediCare

Brusim sk - brúsenie  
nožov a kosačiek  
Čierna voda a okolie  
- Nože a kosačky

Black water field

Kaštieľ Agatka

Čierna voda

RELAX Triblavinská

Dana Páriková Sajgalová  
- DOC DUBÁČIK

Dobrá opatrovatelka, sro

Mesit s.r.o

Ekodukt Svätý Jur

Šúr-OP

kykanal (Blatina)



**Fotodokumentácia**  
**Rodinný dom – parc.č. 1658/739, Bazová ul., Chorvátsky Grob,**  
**okr. Senec, zo dňa 11.07.2024**



Pohľad na rodinný dom zo západnej strany



Pohľad od ulice



Pohľad zo severnej strany



Záhrada - parc.č. 1658/539

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov 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 118/2024

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



.....  
Ing. Dagmar Jančovičová

