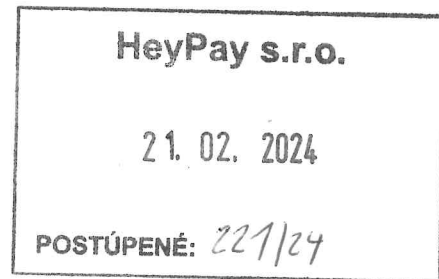


Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kříkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

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

Objednávka zo dňa: 17.01.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 23/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **nebytového priestoru č. 1.07, na -1 suterén, bytového domu „ Pri Hrádzi I.“ súp. č. 2744, Jánošíkovská ul. vchod č. 68 v obci Dunajská Lužná**, postavenom na pozemku parc.č. 758/48, 758/66, 758/68 a pozemkov parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 so spoluvlastníckym podielom 311/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1543, 1941 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec.

a

stanovenia všeobecnej hodnoty **nebytového priestoru č. 1.08, na -1 suterén, bytového domu „ Pri Hrádzi I.“ súp. č. 2744, Jánošíkovská ul. vchod č. 68 v obci Dunajská Lužná**, postavenom na pozemku parc.č. 758/48, 758/66, 758/68 a pozemkov parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 so spoluvlastníckym podielom 284/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1543, 1941 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec

Počet strán (z toho príloh) : (46) 22

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 1.07, na -1 suterén, bytového domu „Pri Hrádzi I.“ súp. č. 2744, Jánošíkovská ul. vchod č. 68 v obci Dunajská Lužná, postavenom na pozemku parc.č. 758/48, 758/66, 758/68 a pozemkov parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 so spoluvlastníckym podielom 311/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch a priestoru č. 1.08, na -1 suterén, bytového domu „Pri Hrádzi I.“ súp. č. 2744, Jánošíkovská ul. vchod č. 68 v obci Dunajská Lužná, postavenom na pozemku parc.č. 758/48, 758/66, 758/68 a pozemkov parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 so spoluvlastníckym podielom 284/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1543, 1941 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 08.02.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.02.2024

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, zaslané e mailom p. Šmidová Mária, BPD správa nehnuteľností, spol. s r.o, zo dňa 21.01.2024 - kópia
- Pôdorys NP č. 1.07. 1.08, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1543, 1941 - čiastočný, k.ú. Jánošíková - obec: Dunajská Lužná, okres Senec, dňa 07.02.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Jánošíková - obec: Dunajská Lužná, okres Senec, dňa 07.02.2024
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu nebytového priestoru - nebolo sprístupnené
- Preverenie stavu s bytmi 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 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 pohnutkou.

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. štvrt'rok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: 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 a kombinovaná metóda.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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:

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

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:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciacie 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 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \dot{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1543, 1941-čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.02.2024

Okres - Senec, obec - Dunajská Lužná, katastrálne územie - Jánošíková.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
758/48	119	Ostatná plocha	34	2		
758/66	8	Trvalý trávny porast	7	2		
758/68	537	Zastavané plochy a nádvoría	15	2		

Legenda:**Spôsob využitia pozemku:**

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	druh ch. n.	umiestnenie stavby
2744	758/68	9	bytový dom Pri Hrádzi I		1

Legenda:**Druh stavby:**

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vchod: 68 -1 suterén NP č. 1.07

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 311/186030

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Pri Hrádzi, s.r.o., Komárnická 28, Bratislava, PSC 821 03, SR,
 IČO: 44200404

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Kúpna zmluva V-3490/08 zo dňa 4.6.2008
- Stavebné povolenie č.j. 4342-342-DL-10-Kš zo dňa 30.12.2010, Z-3464/11
- Zápis rozstav.bytových a nebytových priestorov Z-3844/11
- Zápis nových spoluvlastníckych podielov Z-4324/13

ČASŤ C. Ťarchy:

- Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava, č. 104050173/16 vykonateľné 17.10.2016, Z-7323/16, pvz 768/16

- Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava, č. 100737932/2017, vykonateľné dňa 15.5.2017, Z-3121/17, pvz 361/17, Právoplatné dňa 30.5.2017, pvz 403/17

- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti podľa príkazu súdneho exekútora JUDr. Martina Hermanovského, Exek. úrad Bratislava, 241Ex396/22-10 zo dňa 19.8.2022, v prospech oprávneného Obec Dun.Lužná, Z-6622/22, 669/22

Iné údaje:

- GP č. 38/11 zo dňa 29.7.11, č. overenia 992/11
- GP č. 42/14 zo dňa 11.4.14, č. overenia 535/14, č. ZPMZ 1125, R-899/14, pvz 795/14

Poznámka:

- P-309/17 Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava, č. 100737932/2017, vykonateľné dňa 15.5.2017, pvz 361/17 Právoplatné dňa 30.5.2017, pvz 403/17

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - predajom nehnuteľností podané Slovenskou konsolidačnou, a.s., IČO: 35776005, zo dňa 25.9.2023 pod č. 218681/OSP/2023, P-459/2023, 465/23

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 1543, 1941-čiasočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.02.2024

Okres - Senec, obec - Dunajská Lužná, katastrálne územie - Jánošíková.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
758/48	119	Ostatná plocha	34	2		
758/66	8	Trvalý trávny porast	7	2		
758/68	537	Zastavané plochy a nádvoria	15	2		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

7 - Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
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

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	druh ch. n.	umiestnenie stavby
2744	758/68	9	bytový dom Pri Hrádzi I		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1-Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vchod: 68 -1 suterén NP č. 1.08
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 284/186030

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Pri Hrádzi, s.r.o., Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, SR,
IČO: 44200404

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

Titul nadobudnutia:

- Stavebné povolenie č.j. 4342-342-DL-10-Kš zo dňa 30.12.2010, Z-3464/11
- Zápis rozostav.bytových a nebytových priestorov Z-3844/11
- Zápis nových spoluvlastníckych podielov Z-4324/13

ČASŤ C. Ťarchy:

- Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava, č. 104050173/16 vykonateľné 17.10.2016, Z-7323/16, pvz 768/16

Poznámka:

- P-309/17 Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava, č. 100737932/2017, vykonateľné dňa 15.5.2017, pvz 361/17 Právoplatné dňa 30.5.2017, pvz 403/17
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - predajom nehnuteľností podané Slovenskou konsolidačnou, a.s., IČO: 35776005, zo dňa 25.9.2023 pod č. 218681/OSP/2023, P-459/2023, 465/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 08.02.2024. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, zadávateľom bolo predložené potvrdenia o kolaudácii bytového domu. Fotodokumentácia bytového domu od ulice bola vyhotovená znalcom dňa 08.02.2024

d) Technická dokumentácia:

Nebytové priestory č. 1.07, 1.08, -1 suterén sa nachádzajúci v bytovom dome,, Pri Hrádzi, súp.č. 2744, Jánošíkova ul.č. 68 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná. Zadávatelom bolo predložené potvrdenie o kolaudácii bytového domu a pôdorys nebytových priestorov. Nakoľko nebolo možné prevedenie skutkového zamerania, použila so výmery z predloženého projektu.

Nebytové priestory sa nachádzajúci v bytovom dome v obci Dunajská Lužná v k.ú. Jánošíková, na Jánošíkovej ulici s prístupom po spevnenej komunikácii.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti evidované na LV č. 1543, 1941 sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností vo výlučnom vlastníctve Pri Hrádzi, s.r.o., Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, SR, IČO: 44200404, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosti nadobudnuté: - Kúpna zmluva V-3490/08 zo dňa 4.6.2008, Stavebné povolenie č.j. 4342-342-DL-10-Kš zo dňa 30.12.2010, Z-3464/11, Zápis rozostav.bytových a nebytových priestorov Z-3844/11, Zápis nových spoluvlastníckych podielov Z-4324/13

Ohodnocované NP majú pridelené č. 1.07 a 1.08, nachádzajúce sa na -1.p. bytového domu súp.č. 2744, postavenom na pozemku parc.č. 758/68 - v k.ú. Jánošíková, na Jánošíkovej ulici - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Predmetom ohodnocovania sú aj pozemky parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 v spoluvlastníckom podiele pod bytovým domom a okolí.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava,
- Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava,
- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Obec Dun.Lužná,

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

NP - č. 1.07 na -1 suterén bytového domu súp.č. 2744, Jánošíkova ul., vchod číslo 68, k.ú. Jánošíková, obec: Dunajská Lužná, okr. Senec so spoluvlastníckym podielom 311/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch.

NP - č. 1.08 na -1 suterén bytového domu súp.č. 2744, Jánošíkova ul., vchod číslo 68, k.ú. Jánošíková, obec: Dunajská Lužná, okr. Senec so spoluvlastníckym podielom 284/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch.

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. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okr. Senec:

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia: bývanie v rodinných a bytových domoch (B2)

Doplňkové funkčné využitie: - občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)

výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselné-výrobné prevádzky šport a rekreácia - ihriská a

oddychové plochy verejná a vyhradená zeleň príslušné verejné dopravné a technické vybavenie

nevyhnutné pre obsluhu územia

- označenie: B2

- Územný plán z roku - 2022

file:///C:/Users/lenovo/Downloads/zad-7-april-2022-_textova-cast-pdf.pdf

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom „Pri Hrádzi“ súp.č. 2744, postavený na pozemku parc.č. 758/68 sa nachádza v okrajovej časti obce Dunajská Lužná, mimo zastavaného územia, smer na obec Kalinkovo. Objekt bol daný do užívania v roku 2014 a je v dobrom udržiavanom stave. Pozostáva z 3.NP, jedného ustupujúceho podlažia a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné zariadenia, pivnice prislúchajúce k bytom, v nadzemných podlažiach sa nachádzajú už len bytové jednotky. Vstup do objektu je od ulice z J-V strany a z dvora zo S-Z strany. Z konštrukčného hľadiska ide o murovaný objekt, založený na betónových základových pásoch s izoláciou, povrchová úprava fasády so zatepovacím systémom s povrchovou úpravou omietky na báze umelých látok. Vodorovné konštrukcie – stropmi železobetónové monolitické. Objekt zastrešený plochou strechou so zateplením s povrchom z PVC – Fatrafól a štrkovým násypom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere presklené plastové, okná plastové. Vo vchode sa nachádza osobný výťah. Povrchová úprava stien vápenno cementové omietky s náterom. Vykurovanie a ohrev teplej vody objektu je riešené centrálnou kotolňou. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Údržba domu je zabezpečovaná, prvky dlhodobej životnosti nevykazujú statické poruchy na základoch, obvodovom plášti, schodiskách, stropoch a zastrešení.

Popis nebytového priestoru:

Ohodnocovaný NP č. 1.07 sa nachádza na -1.p. v suteréne bytového domu a dispozične pozostáva z dvoch miestností - predsieň a WC ženy.

Povrchy podláh - protišmyková gresová dlažba,

Povrchy stien a stropov - sadrová omietka s náterom

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia. Na základe toho bol dom daný do užívania v roku 2014 z čoho vyplýva, že vek domu je $2024 - 2014 = 10$ rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

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 [m ²]
nebytový priestor 1,10*1,50+0,915*1,50+0,115*0,60	3,09
Vypočítaná podlahová plocha	3,09

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,681$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet miestností:

$$1$$

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	1,00	5,00	5,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,23
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,99
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,62
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,47
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,24
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	4,38
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,25
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,67
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,81
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,25
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,25
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,25
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,12
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,47
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	3,37
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,49
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,25
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,81
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,37
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,81
Spolu		100,00		89,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 89,00 / 100 = 0,89$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,681 * 0,939 * 0,8900 * 1,02$$

$$VH = 1\ 020,72 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	2014	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,020,72 \text{ €/m}^2 * 3,09\text{m}^2$	3 154,02
Technická hodnota	90,00% z 3 154,02 €	2 838,62

2.1.2 Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec**POPIS****Popis bytového domu:**

Ohodnocovaný bytový dom „Pri Hrádzi“ súp.č. 2744, postavený na pozemku parc.č. 758/68 sa nachádza v okrajovej časti obce Dunajská Lužná, mimo zastavaného územia, smer na obec Kalinkovo. Objekt bol daný do užívania v roku 2014 a je v dobrom udržiavanom stave. Pozostáva z 3.NP, jedného ustupujúceho podlažia a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné zariadenia, pivnice prislúchajúce k bytom, v nadzemných podlažiach sa nachádzajú už len bytové jednotky. Vstup do objektu je od ulice z J-V strany a z dvora zo S-Z strany. Z konštrukčného hľadiska ide o murovaný objekt, založený na betónových základových pásoch s izoláciou, povrchová úprava fasády so zatepovacím systémom s povrchovou úpravou omietky na báze umelých látok. Vodorovné konštrukcie – stropmi železobetónové monolitické. Objekt zastrešený plochou strechou so zateplením s povrchom z PVC – Fatrafól a štrkovým násypom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vstupné dvere presklené plastové, okná plastové. Vo vchode sa nachádza osobný výťah. Povrchové úprava stien vápenno cementové omietky s náterom. Vykurovanie a ohrev teplej vody objektu je riešené centrálnou kotolňou. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete.

Údržba domu je zabezpečovaná, prvky dlhodobej životnosti nevykazujú statické poruchy na základoch, obvodovom plášti, schodiskách, stropoch a zastrešení.

Popis nebytového priestoru:

Ohodnocovaný NP č. 1.08 sa nachádza na -1.p. v suteréne bytového domu a dispozične pozostáva z dvoch miestností - predsieň a WC muži.

Povrchy podláh - protišmyková gresová dlažba,

Povrchy stien a stropov - sadrová omietka s náterom

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 [m ²]
nebytový priestor $0,915*1,515+0,900*1,515+0,115*0,60$	2,82
Vypočítaná podlahová plocha	2,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,681$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Počet miestností:

1

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	1,00	5,00	5,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,23
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,99
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,62
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,47
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,24
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	4,38
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,25
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,67
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,74
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,56
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,81
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,25
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,12
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,25
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,25
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,12
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	2,47
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	3,37
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,49
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,25
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,81
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,37
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,49
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,81
Spolu		100,00		89,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 89,00 / 100 = 0,89$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,681 * 0,939 * 0,8900 * 1,02$$

$$VH = 1\,020,72 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	2014	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,020,72 \text{ €/m}^2 * 2,82\text{m}^2$	2 878,43
Technická hodnota	90,00% z 2 878,43 €	2 590,59

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec		
Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	3 154,02	2 838,62
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	3 154,02	2 838,62
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec		
Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	2 878,43	2 590,59
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	2 878,43	2 590,59
Celkom:	6 032,45	5 429,21

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkova ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti Dunajská Lužná v k.ú. Jánošíkova, okres Senec, na Jánošíkovej ulici. Objekt je situovaný mimo zastavaného územia obce. Obec možno považovať za satelit Bratislavy, aj keď patrí do okresu Senec s počtom obyvateľov do 7000. V období posledných 20 rokov vznikli v Dunajskej Lužnej nové sídelné časti s nadštandardnými rodinnými a aj bytovými domami. Od úzkeho centra Bratislavy je nehnuteľnosť vzdialená cca 20 minút cesty autom (15

km) a od Šamorína 7 km. Prímestská hromadná doprava je vo vzdialenosti cca 5 minúty. Parkovanie v okolí domu dostačujúce s možnosťou parkovania priamo pred bytovým domom.

V obci je kompletná občianska vybavenosť, v blízkosti sú materská škola, zdravotné stredisko, dom kultúry, obchody, služby, hotely, penzióny, banky a občianska vybavenosť (úradu) obce. Obchody sú v pešej dostupnosti, veľké obchodné centrá do 10 minút autom. V okolí domu je zástavba rodinných a bytových domov. Nehnutelnosť je napojená na všetky inžinierske siete, okrem plynovej prípojky. Leží v oblasti s najväčším počtom slnečných dní v roku. V katastri obce je niekoľko jazier s rekreačnou povahou, sú tu pásy lužných lesov. Žije tu množstvo vzácnych vtákov a živočíchov. Pri vode sú ideálne podmienky na rybársky šport, vodnú turistiku, cyklotúry a pešiu turistiku.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

NP- 1.07 a 1.08 sa pravdepodobne využíva ako skladový priestor - pivnica.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ľarchy:

- Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava,
- Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava,
- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Obec Dun.Lužná,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	10	1,10
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostredných okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu				

	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,200	6	1,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	8	4,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,200	6	1,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,020	5	0,10
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,110	9	0,99
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,020	7	0,14
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,200	7	1,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,200	6	1,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	4	0,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	5	2,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,200	20	4,00
	Spolu			145	40,73

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 40,73 / 145$	0,281
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 2\,838,62 \text{ €} * 0,281$	797,65 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 sú evidované na LV č. 1543, 1941 ako zastavané plochy a nádvorja, ostatné plochy a trvalé trávnaté porasty v spoluvlastníckom podiele 311/168030, prislúchajúci k NP č. 1.07 a k NP č. 1.08 v spoluvlastníckom podiele 284/168030, nachádzajúce sa na Jánošíkovej ulici v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná,

okr. Senec. Na pozemku parc.č. 758/68 je postavený bytový dom súp.č. 2744, ostatné pozemky tvoria okolie, prístup k ohodnocovaným nehnuteľnostiam. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty, chodníky, parkovacie státi s napojením na všetky inžinierske siete. Pozemky sú rovinného charakteru s vysokou hustotou obyvateľstva. 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 [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
758/48	ostatná plocha	119	119,00	311/186030	0,20
758/66	trvalý tráv. porast	8	8,00	311/186030	0,01
758/68	zastavané plochy a nádvoría	537	537,00	311/186030	0,90
758/71	ostatná plocha	25	25,00	311/186030	0,04
758/75	ostatná plocha	11	11,00	311/186030	0,02
758/90	ostatná plocha	31	31,00	311/186030	0,05
758/91	ostatná plocha	46	46,00	311/186030	0,08
Spolu výmera			777,00		1,30

Obec:

Dunajská Lužná

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 miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,3069
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,3069$	122,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 777,00 \text{ m}^2 * 122,52 \text{ €/m}^2$	95 198,04 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 758/48	24,48
parcelsa č. 758/66	1,22
parcelsa č. 758/68	110,17
parcelsa č. 758/71	4,90
parcelsa č. 758/75	2,45
parcelsa č. 758/90	6,12
parcelsa č. 758/91	9,79
Spolu	159,14

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,110	10	1,10
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,400	7	2,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				

	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,400	10	4,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,600	8	4,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,200	6	1,20
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,020	5	0,10
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,110	9	0,99
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,020	7	0,14
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,200	7	1,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,200	6	1,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,200	4	0,80
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,400	5	2,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,200	20	4,00
	Spolu			145	41,93

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 41,93 / 145$	0,289
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 2\,590,59 \text{ €} * 0,289$	748,68 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.1.1 Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
758/48	ostatná plocha	119	119,00	284/186030	0,18
758/66	trvalý tráv. porast	8	8,00	284/186030	0,01
758/68	zastavané plochy a nádvoría	537	537,00	284/186030	0,82
758/71	ostatná plocha	25	25,00	284/186030	0,04
758/75	ostatná plocha	11	11,00	284/186030	0,02
758/90	ostatná plocha	31	31,00	284/186030	0,05
758/91	ostatná plocha	46	46,00	284/186030	0,07
Spolu výmera			777,00		1,19

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,3069
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,3069$	122,52 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 777,00 \text{ m}^2 * 122,52 \text{ €/m}^2$	95 198,04 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 758/48	21,98
parcela č. 758/66	1,22

parcela č. 758/68	100,15
parcela č. 758/71	4,89
parcela č. 758/75	2,44
parcela č. 758/90	6,11
parcela č. 758/91	8,55
Spolu	145,34

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č. 1.07, na -1 suterén, bytového domu „Pri Hrádzi I.“ súp. č. 2744, Jánošíkovská ul. vchod č. 68 v obci Dunajská Lužná, postavenom na pozemku parc.č. 758/48, 758/66, 758/68 a pozemkov parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 so spoluvlastníckym podielom 311/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch a priestoru č. 1.08, na -1 suterén, bytového domu „Pri Hrádzi I.“ súp. č. 2744, Jánošíkovská ul. vchod č. 68 v obci Dunajská Lužná, postavenom na pozemku parc.č. 758/48, 758/66, 758/68 a pozemkov parc.č. 758/48, 758/66, 758/68, 758/71, 758/75, 758/90, 758/91 so spoluvlastníckym podielom 284/186030 na spoločných častiach, zariadeniach domu a na pozemkoch, evidovaných na LV č. 1543, 1941 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec

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 neprímeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 797,65 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 159,14 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 748,68 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 145,34 €
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 [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec			
Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	797,65	1/1	797,65

Pozemky			
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07 - parc. č. 758/48 (0,2 m ²)	14 579,88	311/186030	24,37
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07 - parc. č. 758/66 (0,01 m ²)	980,16	311/186030	1,64
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07 - parc. č. 758/68 (0,9 m ²)	65 793,24	311/186030	109,99
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07 - parc. č. 758/71 (0,04 m ²)	3 063,00	311/186030	5,12
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07 - parc. č. 758/75 (0,02 m ²)	1 347,72	311/186030	2,25
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07 - parc. č. 758/90 (0,05 m ²)	3 798,12	311/186030	6,35
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.07 - parc. č. 758/91 (0,08 m ²)	5 635,92	311/186030	9,42
Spolu pozemky (1,30 m²)			159,14
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec			956,79
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec			
Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec	748,68	1/1	748,68
Pozemky			
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08 - parc. č. 758/48 (0,18 m ²)	14 579,88	284/186030	22,26
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08 - parc. č. 758/66 (0,01 m ²)	980,16	284/186030	1,50
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08 - parc. č. 758/68 (0,82 m ²)	65 793,24	284/186030	100,44
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08 - parc. č. 758/71 (0,04 m ²)	3 063,00	284/186030	4,68
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08 - parc. č. 758/75 (0,02 m ²)	1 347,72	284/186030	2,06
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08 - parc. č. 758/90 (0,05 m ²)	3 798,12	284/186030	5,80
Pozemok - k.ú. Jánošíková, Dunajská Lužná, okr. Senec - NP č. 1.08 - parc. č. 758/91 (0,07 m ²)	5 635,92	284/186030	8,60
Spolu pozemky (1,19 m²)			145,34
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor č. 1.08 -1 suterén, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná, okr. Senec			894,02
Spolu VŠH za všetky skupiny			1 850,81
Zaokrúhlená VŠH spolu			1 850,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 850,00 €

Slovom: Jedentisícosemstopätidesiat Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava,
- Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava,
- Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti v prospech oprávneného Obec Dun.Lužná,



V Bratislave dňa 14.2.2024

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 1543, 1941 - čiastočný, k.ú. Jánošíková - obec: Dunajská Lužná, okres Senec, dňa 07.02.2024, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Jánošíková - obec: Dunajská Lužná, okres Senec, dňa 07.02.2024
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, zaslané e mailom p. Šmidová Mária, BPD správa nehnuteľností, spol. s r,o, zo dňa 21.01.2024 - kópia
- Pôdorys NP č. 1.07. 1.08, Jánošíkovská ul.č. 68, Dunajská Lužná - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytového domu od ulice

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

HeyPay

Naša značka
HP087 /23/16A

Vybavuje
Krajiček Martin

Telefónne číslo
0911 833 859

Bratislava
17.01.2024

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 Dunajská Lužná, katastrálne územie Jánošíková, evidovaný na liste vlastníctva č. 1543 ako:

- nebytový priestor č. 1.08, -1 suterén, vchod č. 68, ulica: Jánošíkovská, v bytovom dome súpisné č. 2744, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 758/68.
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 758/48, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 119 m², parc. č. 758/66, druh pozemku Trvalý trávny porast o výmere 8 m², parc. č. 758/68, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 537 m² o veľkosti 284/186030.

Vlastníkom predmetu dražby je Pri Hrádzi, s.r.o., IČO 44 200 404, so sídlom Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Senec, okres Senec, obec Dunajská Lužná,

katastrálne územie Jánošíková, evidovaný na liste vlastníctva č. 1543 ako:

- nebytový priestor č. 1.07, -1 suterén, vchod č. 68, ulica: Jánošíkovská, v bytovom dome súpisné č. 2744, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 758/68.
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 758/48, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 119 m², parc. č. 758/66, druh pozemku Trvalý trávny porast o výmere 8 m², parc. č. 758/68, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 537 m² o veľkosti 311/186030.

Vlastníkom predmetu dražby je Pri Hrádzi, s.r.o., IČO 44 200 404, so sídlom Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

súbor vecí vedený Okresným úradom Senec, okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Jánošíková, evidovaný na liste vlastníctva č. 1941 ako:

- spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 758/71, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 25 m², parc. č. 758/75, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 11 m², parc. č. 758/90, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 31 m², parc. č. 758/91, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 46 m² o veľkosti 284/186030.

Vlastníkom predmetu dražby je Pri Hrádzi, s.r.o., IČO 44 200 404, so sídlom Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03.

súbor vecí vedený Okresným úradom Senec, okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrálne územie Jánošíková, evidovaný na liste vlastníctva č. 1941 ako:

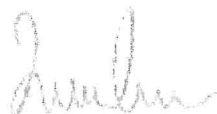
- spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 758/71, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 25 m², parc. č. 758/75, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 11 m², parc. č. 758/90, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 31 m², parc. č. 758/91, druh pozemku Ostatná plocha o výmere 46 m² o veľkosti 311/186030.

Vlastníkom predmetu dražby je Pri Hrádzi, s.r.o., IČO 44 200 404, so sídlom Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03.

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

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kres : 108 Senec
 Obec : 545333 Dunajská Lužná
 Katastrálne územie : 822094 Jánošíková

Dátum vyhotovenia : 7.2.2024
 Čas vyhotovenia : 11:42:26
 Údaje platné k : 6.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1543
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
758/48	119	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
758/66	8	Trvalý trávny porast	7	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
758/68	537	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2744 evidovanej na pozemku parcelné číslo 758/68							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

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
2744	758/68	9	byt.dom Pri Hrádzi I		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
68	-1 suterén	1.07	311/186030
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru	
2744		8	

Iné údaje:
Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Pri Hrádzi, s.r.o., Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, SR, IČO: 44200404	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-3490/08 zo dňa 4.6.2008 Stavebné povolenie č.j. 4342-342-DL-10-Kš zo dňa 30.12.2010, Z-3464/11 Zápis rozstav.bytových a nebytových priestorov Z-3844/11 Zápis nových spoluvlastníckych podielov Z-4324/13	
	Iné údaje	
	GP č. 38/11 zo dňa 29.7.11, č. overenia 992/11 GP č. 42/14 zo dňa 11.4.14, č. overenia 535/14, č. ZPMZ 1125, R-899/14, pvz 795/14	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-309/17 Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava, č. 100737932/2017, vykonateľné dňa 15.5.2017, pvz 361/17 Právoplatné dňa 30.5.2017, pvz 403/17	-

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - predajom nehnuteľností podané Slovenskou konsolidačnou, a.s., IČO: 35776005, zo dňa 25.9.2023 pod č. 218681/OSP/2023, P-459/2023, 465/23

-

Správca

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru

8 Skladový priestor

ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Rozhodnutie o urč.s.č.: 3834/14 zo dňa 26.11.2014, Z-3444/15, pvz 519/15

Ďalšie údaje - nepriradené

Z-590/14 Zmena adresy

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava, č. 104050173/16 vykonateľné 17.10.2016, Z-7323/16, pvz 768/16
Vlastník poradové číslo 1	Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava, č. 100737932/2017, vykonateľné dňa 15.5.2017, Z-3121/17, pvz 361/17, Právoplatné dňa 30.5.2017, pvz 403/17
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti podľa príkazu súdneho exekútora JUDr. Martina Hermanovského, Exek. úrad Bratislava, 241Ex396/22-10 zo dňa 19.8.2022, v prospech oprávneného Obec Dun.Lužná, Z-6622/22, 669/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
 Obec : 545333 Dunajská Lužná
 Katastrálne územie : 822094 Jánošíková

Dátum vyhotovenia : 7.2.2024
 Čas vyhotovenia : 11:44:03
 Údaje platné k : 6.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1941
 ČIASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
758/71	25	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
758/75	11	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
758/90	31	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
758/91	46	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Pri Hrádzi, s.r.o., Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, SR, IČO: 44200404	311/186030
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-3490/08 zo dňa 4.6.2008	
	Iné údaje	
	Podiel k bytu č. 1-10 na LV č. 1543 Podiel k nebyt. priest. č. 8-1.07 na LV č. 1543	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - predajom nehnuteľností podané Slovenskou konsolidačnou, a.s., IČO: 35776005, zo dňa 25.9.2023 pod č. 218681/OSP/2023, P-459/2023, 465/23	-

ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iné údaje - nepriradené

Rozdelenie parciel R-1039/14

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 1	Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava, č. 104050173/16 vykonateľné 17.10.2016, Z-7323/16, pvz 768/16 Právoplatnosť nadobudnutá dňa 2.11.2016, Z-7616/16, pvz 804/16
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti podľa príkazu súdneho exekútora JUDr. Adriana Juhásová, Exek. úrad Trnava, 241Ex 396/22-10 zo dňa 19.8.2022, v prospech oprávneného Obec Dun.Lužná, Z-6622/22, 669/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 108 Senec
 Katastrálne územie : 545333 Dunajská Lužná
 : 822094 Jánošíková

Dátum vyhotovenia : 7.2.2024
 Čas vyhotovenia : 11:43:04
 Údaje platné k : 6.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1543
 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
758/48	119	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Údaje: bez zápisu							
758/66	8	Trvalý trávny porast	7	501	1	2	
Údaje: bez zápisu							
758/68	537	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2744 evidovanej na pozemku parcelné číslo 758/68							
Údaje: bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 7 Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

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
2744	758/68	9	byt.dom Pri Hrádzi I		1

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) 68	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 1.08	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 284/186030
Súpisné číslo 2744	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	

Iné údaje:
Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Pri Hrádzi, s.r.o., Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, SR, IČO: 44200404	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Stavebné povolenie č.j. 4342-342-DL-10-Kš zo dňa 30.12.2010, Z-3464/11 Zápis rozstav.bytových a nebytových priestorov Z-3844/11 Zápis nových spoluvlastníckych podielov Z-4324/13	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-309/17 Daňové záložné právo Daňového úradu Trnava, č. 100737932/2017, vykonateľné dňa 15.5.2017, pvz 361/17 Právoplatné dňa 30.5.2017, pvz 403/17	-
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - predajom nehnuteľností podané Slovenskou konsolidačnou, a.s., IČO: 35776005, zo dňa 25.9.2023 pod č. 218681/OSP/2023, P-459/2023, 465/23	-

Správca

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Neevidovaní

Agenda

Právný nebytového priestoru

8 Skladový priestor

Právné priestory nevyžiadané.

Právné nadobudnutia – nepriradené

Rozhodnutie o urč.s.č.: 3834/14 zo dňa 26.11.2014, Z-3444/15, pvz 519/15

Právné údaje - nepriradené

590/14 Zmena adresy

ČASŤ C: ŤARCHY

Právné nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
Právník poradové číslo 2	Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava, č. 104050173/16 vykonateľné 17.10.2016, Z-7323/16, pvz 768/16

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 108 Senec Dátum vyhotovenia : 7.2.2024
 : 545333 Dunajská Lužná Čas vyhotovenia : 11:44:25
 katastrálne územie : 822094 Jánošíková Údaje platné k : 6.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1941
ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
758/71	25	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Údaje: zázpisu							
758/75	11	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Údaje: zázpisu							
758/90	31	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Údaje: zázpisu							
758/91	46	Ostatná plocha	34	501	1	2	
Údaje: zázpisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Pri Hrádzi, s.r.o., Komárnická 28, Bratislava, PSČ 821 03, SR, IČO: 44200404	284/186030
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-3490/08 zo dňa 4.6.2008	
	Iné údaje	
	Podiel k nebyt. priest. č. 8-1.08 na LV č. 1543	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby - predajom nehnuteľností podané Slovenskou konsolidačnou, a.s., IČO: 35776005, zo dňa 25.9.2023 pod č. 218681/OSP/2023, P-459/2023, 465/23	-

ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

iné údaje - nepriradené

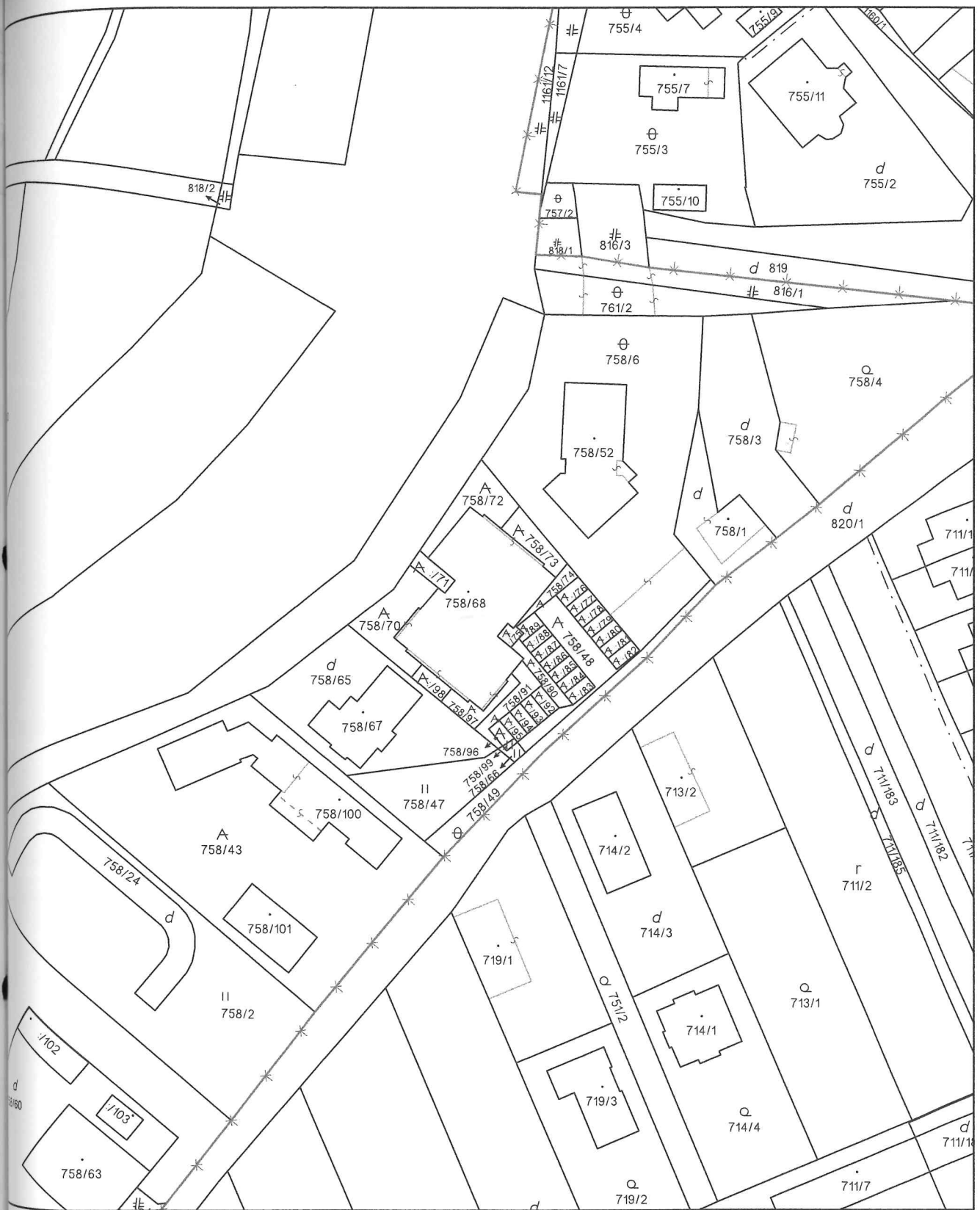
rozdelenie parciel R-1039/14

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Daňovník poradové číslo 2	Daňové záložné právo Daňového úradu Bratislava, č. 104050173/16 vykonateľné 17.10.2016, Z-7323/16, pvz 768/16 Právoplatnosť nadobudnutá dňa 2.11.2016, Z-7616/16, pvz 804/16
Daňovník poradové číslo 2	Exekučné záložné právo na nehnuteľnosti podľa príkazu súdneho exekútora JUDr. Adriana Juhásová, Exek. úrad Trnava, 241Ex 396/22-10 zo dňa 19.8.2022, v prospech oprávneného Obec Dun.Lužná, Z-6622/22, 669/22

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Okres Senec	Obec Dunajská Lužná	Katastrálne územie Jánošíková
Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 758/68		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie	
datum a čas vyhotovenia 7.2.2024 11:45:00	Bez autorizácie	
platné k 6.2.2024 18:00:00		

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN
datum a čas vyhotovenia 7.2.2024 11:45:00
platné k 6.2.2024 18:00:00

From: Mária Šmidová <smidova@bpd.sk>
Sent: Wednesday, January 31, 2024 1:25 PM
To: Martin Krajčíek <krajcicek@HeyPay.sk>
Subject: vek domu

Z adresy smidova@bpd.sk nedostávate často e-maily. [Ďalšie informácie o domovom prístroji je to dôležité](#)

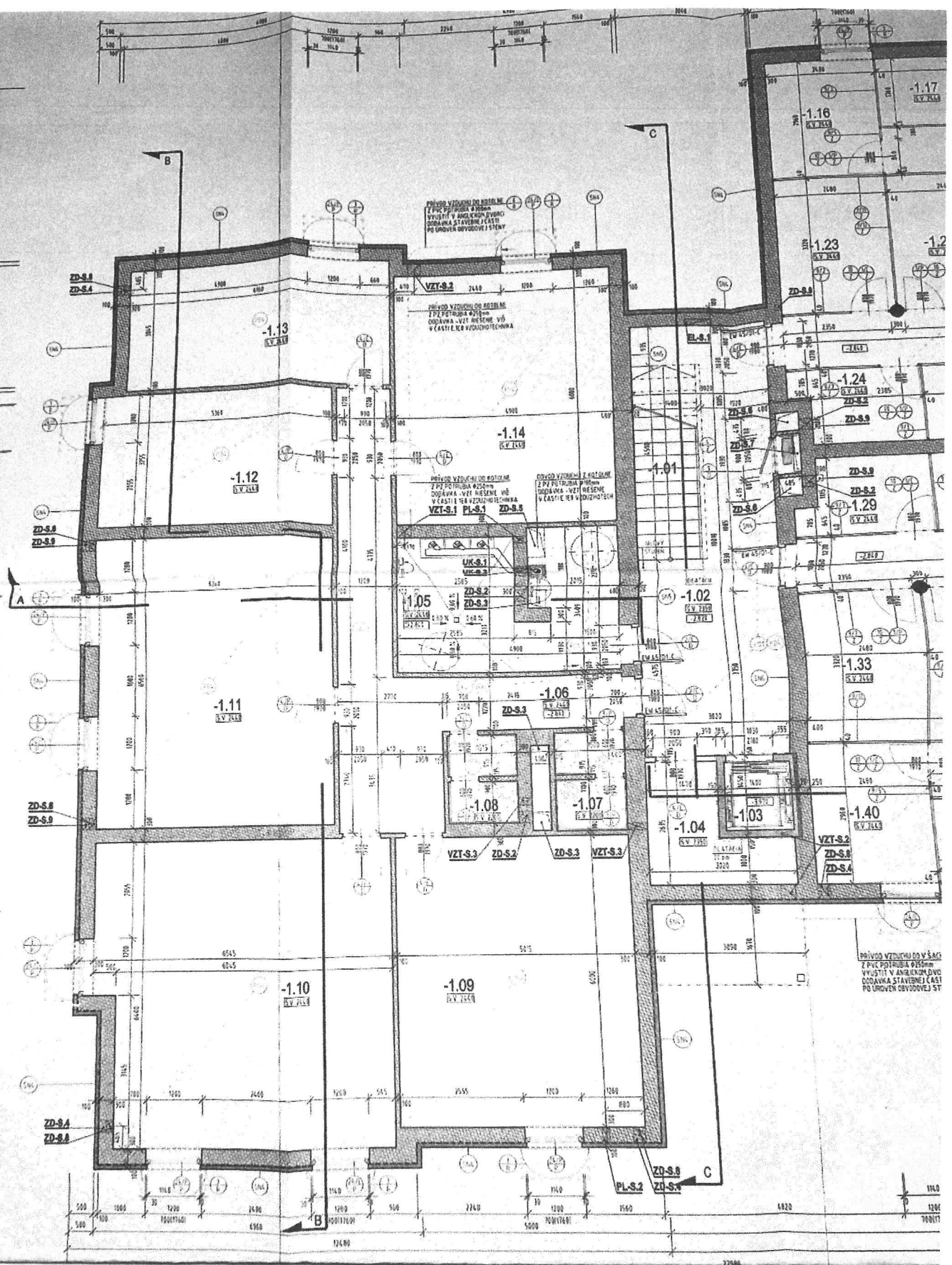
Dobry deň, zistila som, že dom Jánošíkova 68 DL bol skolaudovaný **25.11.2014**. Ohľadne pódorysu by Vás mala kontaktovať kolegyňa p. Dirábová. Prajem Vám pekný deň.

S pozdravom

Mária Šmidová
predpis BPD, spol. s r.o.



BPD správa nehnuteľností | Bytový podnik Dúbravka, spol. s r.o.
Drobného 27 | 841 01 Bratislava 41 | Slovenská republika
Tel.č.: 02/64 36 36 97
e-mail: smidova@bpd.sk | www.bpd.sk



PRÍVOD VZDUCHU DO KOTLARNICE
Z POKOJNÁ PÍSŤNA
VYUŠTÍ V ANGLICKOM DVEŘI
ODDÁVKA STAVEBNEJ ČASTI
PO ÚROVNEŔ OBYVOVNEJ ST.

PRÍVOD VZDUCHU DO KOTLARNICE
Z POKOJNÁ PÍSŤNA
ODDÁVKA - VZT REŠENIE VO
V ČASTI KĽA VZDUCHOTECHNIKA
VZT-S.1 PL-S.1 ZD-S.3

PRÍVOD VZDUCHU DO KOTLARNICE
Z POKOJNÁ PÍSŤNA
ODDÁVKA - VZT REŠENIE VO
V ČASTI KĽA VZDUCHOTECHNIKA
VZT-S.1 PL-S.1 ZD-S.3

PRÍVOD VZDUCHU DO KOTLARNICE
Z POKOJNÁ PÍSŤNA
ODDÁVKA - VZT REŠENIE VO
V ČASTI KĽA VZDUCHOTECHNIKA
VZT-S.1 PL-S.1 ZD-S.3

PRÍVOD VZDUCHU DO V. SAC
Z POKOJNÁ PÍSŤNA
VYUŠTÍ V ANGLICKOM DVEŘI
ODDÁVKA STAVEBNEJ ČASTI
PO ÚROVNEŔ OBYVOVNEJ ST.

ZD-S.4
ZD-S.4

ZD-S.8
ZD-S.9

ZD-S.8
ZD-S.9

ZD-S.4
ZD-S.4

PL-S.1

ZD-S.7

ZD-S.6

ZD-S.5

ZD-S.2

ZD-S.3

ZD-S.3

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

ZD-S.4

LEGENDA MIESTNOSTÍ 1. PODZEMNÉHO PODLAŽIA

OZNACENIE MIESTNOSTI	NÁZOV MIESTNOSTI	PLOCHA [m ²]		PODLAHA			POVRCHOVÁ ÚPRAVA		STROP	
		Č. SKLA	P5	POVRCH	SOKEL	STENY		POVRCHOVÁ ÚPRAVA		
						POVRCHOVÁ ÚPRAVA		STROP		
-1.01	SCHODISKO	6,30	P5	DG	—	JVCO+TO		JVSO+M		
-1.02	CHODBA	24,11	P6/2	DG	SG	JVCO+TO, JVCO+M		STO+M		
-1.03	VÝŤAH	2,03	P8	BM+ON	ON	M		—		
-1.04	UPRATOVACKA	5,40	P6/2	DG	SG	M		STO+M		
-1.05	KOTOLNA	15,53	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.06	CHODBA	21,59	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
PRIESTORY NA PRENÁJOM										
-1.07	WC-ZENY + PREDSENKA	3,11	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.08	WC-MUŽI + PREDSENKA	2,86	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.09	MIESTNOSŤ - PRENÁJOM	30,12	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.10	MIESTNOSŤ - PRENÁJOM	40,34	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.11	MIESTNOSŤ - PRENÁJOM	35,19	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.12	MIESTNOSŤ - PRENÁJOM	17,43	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.13	MIESTNOSŤ - PRENÁJOM	18,73	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
-1.14	MIESTNOSŤ - PRENÁJOM	29,43	P6/1	DG	SG	M		STO+M		
SKLADOVACIE KOMORY										
-1.15	CHODBA	28,59	P6/1	DG	SG	M		M		
-1.16	KORIDOR	7,34	P6/1	DG	SG	M		M		

Regulatívy funkčného využitia územia

Územný plán stanovuje súbor záväzných regulatívov funkčného využitia územia. Určujúcou je hlavná (záväzná) funkcia, ďalej podľa potreby špecifikovaná súborom doplnkového funkčného využitia a negatívne vymedzená taxatívnym vymenovaním neprípustných funkcií. Funkčné plochy hlavnej funkcie musia v rámci regulačného bloku tvoriť minimálne 70% funkčných plôch. Funkčné plochy sú definované ako podlažné plochy. Každý jednotlivý stavebný zámer v regulačnom bloku musí obsahovať min 70% podlažných plôch hlavnej funkcie.

Regulatívy sa vzťahujú jednak na územie s predpokladom lokalizácie zástavby (nové rozvojové plochy) a plochy existujúcej zástavby. V rámci tohto územia sú definované regulačné bloky označené podľa hlavného funkčného využitia. Regulačné bloky sú priestorovo vymedzené v grafickej časti (schéma záväzných častí riešenia).

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B1

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

bývanie v rodinných domoch (B1)

Doplnkové funkčné využitie:

občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)

výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky

šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy

verejná a vyhradená zeleň

príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

bývanie v bytových domoch

výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi - sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B2

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

bývanie v rodinných a bytových domoch (B2)

V rámci každého stavebného zámeru budovania novej obytnej zóny B2, BOV musí byť vytvorená sústredená plocha verejných priestorov s verejnou zeleňou o výmere min 2% plochy pripravovanej obytnej zóny, tieto plochy môžu byť započítané medzi nezastavané plochy pri výpočte maximálneho percenta zastavanosti. Na týchto plochách môžu byť umiestnené zariadenia zonálneho významu orientované na pešiu dostupnosť bez nároku na statickú dopravu - ihrisko, športovisko, venčoviško psov, verejná zeleň, objekt občianskej vybavenosti s max podlažnosťou 2NP - obchod, stravovanie, klub a podobne; nie je možné umiestniť tu parkovacie plochy, garáže, technickú vybavenosť

Doplnkové funkčné využitie:

občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)

výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky

šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy

verejná a vyhradená zeleň

príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

bývanie v bytových domoch - len pri zahusťovaní zástavby v záhradách RD

výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi

sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.

Regulatívy funkčného využitia pre regulačný blok B3

Hlavné funkčné využitie - záväzná funkcia:

bývanie v bytových domoch (B3)

Doplnkové funkčné využitie:

občianska vybavenosť - základná (služby, maloobchodné prevádzky)

výroba a podnikateľské aktivity - len drobné remeselno-výrobné prevádzky

šport a rekreácia - ihriská a oddychové plochy

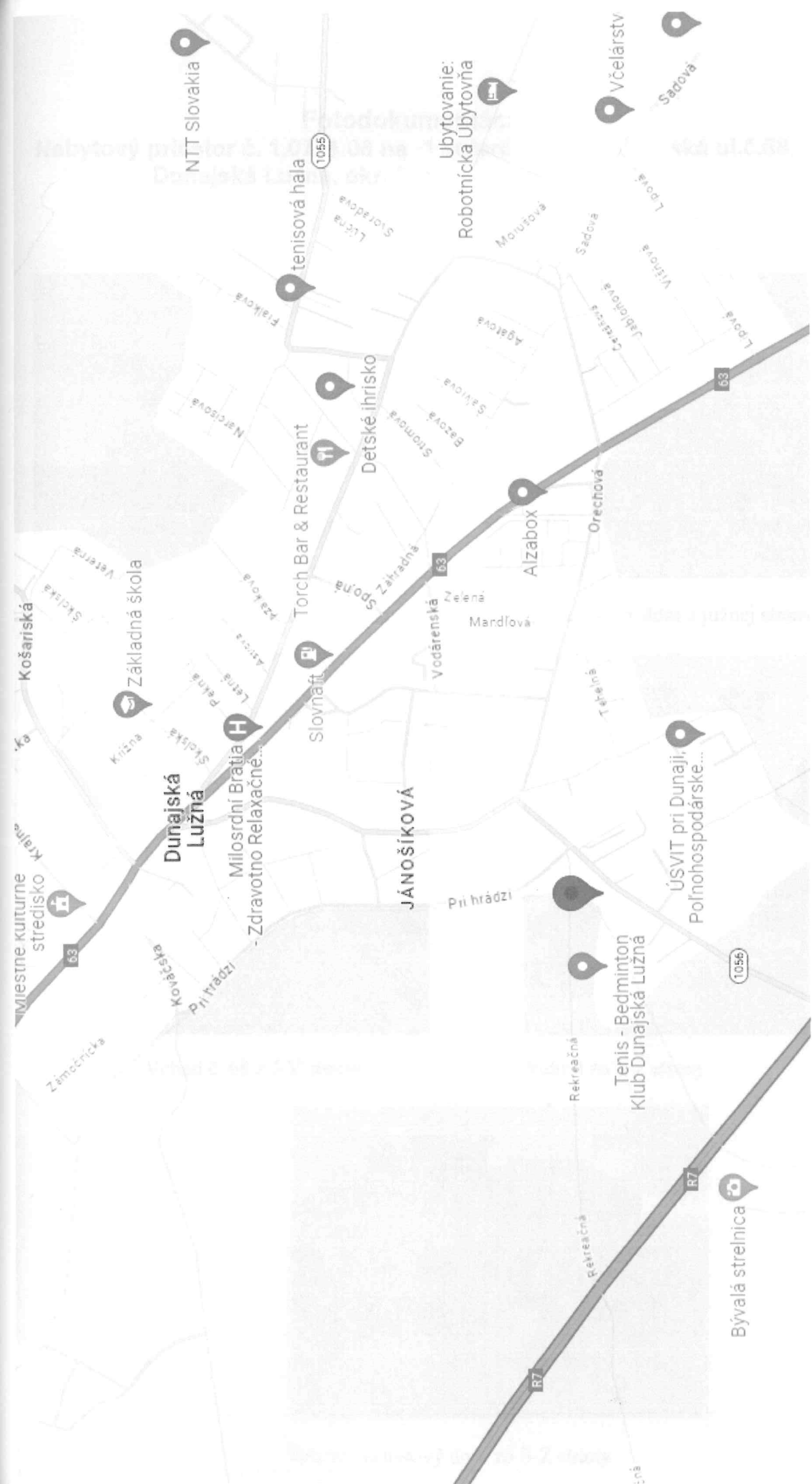
verejná a vyhradená zeleň

príslušné verejné dopravné a technické vybavenie nevyhnutné pre obsluhu územia

Neprípustné funkčné využitie:

výroba - priemyselná a poľnohospodárska s negatívnymi a rušivými vplyvmi

sklady, skládky a plochy technickej vybavenosti nadlokálneho charakteru.



Fotodokumentácia

Nebytový priestor č. 1.07, 1.08 na -1 suteréne, Jánošíkovská ul.č.68,
Dunajská Lužná, okr. Senec, zo dňa 08.02.2024



Pohľad na bytový dom z východnej strany



Pohľad na bytový dom z južnej strany



Vchod č. 68 z J-V strany



Vchod zo S-Z strany



Pohľad na bytový dom zo S-Z strany

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 23/2024.

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



A handwritten signature in black ink is written above a horizontal dotted line. The signature is stylized and appears to be 'Dagmar Jančovičová'.

Ing. Dagmar Jančovičová

