


Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel': U9, a.s.
Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.09.2024



ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 75/2024

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 2686 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 2499, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,

pozemky parcelné číslo 2498 a 2499, zapísané na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 44 (z toho 16 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- rodinný dom súpisné číslo 2686 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 2499, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,
- pozemky parcelné číslo 2498 a 2499, zapísané na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 17.10.2024. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 17.10.2024 od 09:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalec mal k dispozícii dokumenty (vymenované v bode č. 5a), ktoré bude považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku, nakoľko podklady dokumentujúce prípadné technické zhodnotenie alebo prípadné technické znehodnotenie predmetných nehnuteľností počas jej ďalšieho užívania oproti tomuto dátumu neboli znalcovi poskytnuté.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

22.10.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.09.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 147/2024, zo dňa 10.09.2024, vypracovala Ing. Dagmar Jančovičová (sken vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 6/2017, zo dňa 02.02.2017, vypracovala Ing. Zuzana Janeková (sken vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1814, zo dňa 27.10.2024, kat. územie Ružinov, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 27.10.2024, kat. územie Ružinov (vyhotovená z IKS);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 17.10.2024.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 polnútťou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku je predpokladám využívaná vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok

hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú toho času bez výnosu v užívaní svojho vlastníka- zastavané plochy a nádvorí a záhrada, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúci na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrt'rok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1814

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
2498	265	Záhrada	4	1		
2499	167	Zast. plochy a nádv.	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 1 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okresná níзка a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby		Druh ch. n.	Umiest.
			Popis stavby	Súľovská 19		
2686	2499	10			1	

Legenda:

Druh stavby:

- 10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník
1 Stanko Róbert	
Dátum narodenia:	
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-24344/16 z 12.08.2016

Poznámka Žaloba o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a o neexistencii záložného práva veriteľ'a Slovenská Sporiteľ'na, a.s., IČO 00151653, podaná na Mestskom súde Bratislava IV, sp. zn. 58Csp/60/2023, P-1845/2023
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-29987/2018 záložným veriteľ'om Slovenská sporiteľ'ňa, a.s. (IČO: 00151653) na pozemky registra C KN parc.č. 2498, 2499 a na stavbu so súp.č. 2686 na parc.č. 2499, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, P-998/2024

ČASŤ C: ŤARCHY

- 1 Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľ'ne, a.s. (IČO: 00151653) na pozemky registra C KN parc.č. 2498, 2499 a stavbu so súp.č. 2686 na parc.č. 2499, podľa V-29987/2018 z 05.11.2018

- 1 Záložné právo v prospech TOPTRANS EU, a.s (IČO: 36703923) na pozemky registra C KN parc.č. 2498, 2499 a stavbu so súp.č. 2686 na parc.č. 2499, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava II sp.zn. 58Cb/82/2019-54 z 18.06.2019, Z-11446/2019
- 1 Exekučné záložné právo na pozemok registra C KN parc. č.2498, 2499 a rodinný dom súp. č.2686 na parc. č.2499 v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) podľa 225EX 80/23 zo dňa 28.03.2023 (súdny exekútor JUDr. Jaroslav Mráz), Z-5146/2023
- 1 Exekučné záložné právo v prospech TOPTRANS EU, a.s. (IČO: 36 703 923) na pozemok registra C KN parc. č.2498, 2499 a rodinný dom súp. č.2686 na parc. č.2499, podľa 222EX 573/22 zo dňa 20.09.2023 (súdny exekútor Mgr. Roman Vozár), Z-14066/2023

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. V deň miestnej obhliadky, dňa 17.10.2024 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností z exteriéru (z prístupovej verejnej komunikácie) a jej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Výkresová a technická dokumentácia (prevzatá zo znaleckého posudku číslo 147/2024) sa nachádza v prílohe znaleckého posudku. Údaje o vonkajších úpravách a príslušenstve ako aj o položkách pre tvorbu rozpočtového ukazovateľa jednotlivých stavieb a príslušenstva boli prevzaté zo znaleckého posudku číslo 147/2024, rovnako aj stavebnotechnické popisy stavieb a príslušenstva. Aktuálny stavebnotechnický stav stavby pri miestnej čiastočnej obhliadke vystihuje fotodokumentácia z exteriéru, ktorá sa nachádza v prílohe.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisu z listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. jej informatívnej kópie). Vlastníctvo k stavbe a pozemkom je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Pozemky:

- parcelné číslo 2498 a 2499, zapísané na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov.

Stavby:

- rodinný dom súpisné číslo 2686 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 2499, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,
- Stavba- záhradný prístrešok na p. č. 2498,
- ploty- plot na p. č. 2498
- studne- studňa na p. č. 2498
- vonkajšie úpravy na p. č. 2498- zavlažovací systém, technologická šachta, domáca vodáreň, kanalizačná prípojka, kanalizačná šachta, NN prípojka, spevnené plochy I, II, III, vonkajšie schodisko, bazén, prekrytie bazénu.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Predmetom posúdenia sú existujúce stavby s príslušenstvom a zastavané priľahlé pozemky a záhrada v zastavanom území obce (kód funkčnej plochy č. 102- málopodlažná zástavba obytného územia), preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemkov.

Územný plán hl. mesta Bratislavy sa nachádza na internetovej stránke: <https://data.bratislava.sk/pages/sprava-mesta-a-vystavba>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: Rodinný dom s. č. 2686 na p. č. 2499, k. ú. Ružinov

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 147/2024:

Rodinný dom súp.č. 2686, postavený na pozemku parc.č. 2499, jeho pôvodná časť bola daná do užívania v roku 1950 a v roku 2008 bola prevedená nadstavba.

Z pôvodného domu bolo zachované iba podzemné podlažie vrátane schodísk a podmurovky. Nadzemné podlažia boli vybudované nové.

Dom je osadený v rovinnom teréne mestskej časti Bratislava – Ružinov na rohu ulíc Súľovská a Slivková. Z hľadiska inžinierskych sietí je v danej lokalite možnosť napojenia na verejný rozvod vody, kanalizácie, plynu a elektrickej energie. Prístup k rodinnému domu je zabezpečený po miestnej komunikácii.

Dispozičné riešenie:

Ide o čiastočne podpivničený rodinný dom s tromi nadzemnými podlažiami, pričom 3.NP tvorí výstup na strechu, ktorá je využívaná ako terasa v časti určená na oddych a v časti riešená so zelenou strechou (pochôdzna plocha strecha).

Hlavný vstup do objektu je orientovaný z bočnej severnej strany 1.NP, tvorí spoločnú časť domu a pozostáva zo zádveria, odkiaľ je prístup do hosťovskej izby (pracovne), šatníka, kúpeľne s WC a do obývačkovej haly, ktorá je súčasťou obývacej izby a zároveň tvorí komunikačné centrum prízemnia resp. domu a je odtiaľ prístup na 2.NP a do 1.PP. Obývacia miestnosť má otvorenú dispozíciu s kuchynským kútom. Časť obývacej miestnosti (1.07) prebieha cez dve podlažia. Z obývačkovej haly je možný prístup na terasu orientovanú na východnú stranu domu. Prístup na 1.NP je po vonkajších predložených schodoch.

2.NP - tvorí oddychovú časť domu a pozostáva z dvoch detských izieb, ktoré sú prepojené šatníkom, samostatnej kúpeľne a zo spálne rodičov z ktorej je prístup do vlastného šatníka a vlastnej kúpeľne. Zo spálne (2.07) je prístup na terasu orientovanú do záhrady, z detskej izby (2.03) je prístup na balkón orientovaný do záhrady.

1.PP - plní technickú a oddychovú funkciu nakoľko sa tu nachádza vínná pivnica, ktorá je využívaná ako oddychová miestnosť a práčovňa, kde je umiestnená aj sauna a kotol ÚK.

Stavebno-technický popis:

Základy domu tvoria pôvodne monolitické betónové základové pásy. Podmurovka je v časti zachovaná železobetónová z pôvodného rodinného domu a v časti je vybudovaná ako nová z betónových tvárnic s výškou 1,00m. Dom má vyhotovenú vodorovnú izoláciu proti zemnej vlhkosti.

Obvodové a vnútorné nosné murivo je vyhotovené z keramických tvárnic zn. Leier hr. 380mm, pričom obvodové murivo je dodatočne tepelne izolované kontaktným zatepľovacím systémom na báze polystyrénu hr. 80mm. Steny podzemného podlažia sú z monolitického betónu. Deliace konštrukcie sú realizované z keramických tvárnic zn. Leier.

Stropná konštrukcia nad 1 a 2.NP je vyhotovená zo stropných dosiek zn. Predos. Strop nad 1.PP je zachovaný, pôvodný železobetónový monolitický s viditeľnými trámami.

Vertikálna komunikácia v dome je zo železobetónového prefabrikovaného schodiska s povrchovou úpravou dreveným obkladom (iba nástupnice). Schodisko vedúce z 1.PP na 1.NP je zachované pôvodné, železobetónové monolitické s povrchovou úpravou z keramickej dlažby.

Zastrešenie domu je pochôdznou plochou strechou v časti upravenou zeleňou a v časti štrkom. V strešnej atike je zabudovaná elektroinštalácia pre osvetlenie. Krytina je z PVC fólie.

Klmpiarske konštrukcie zastrešenia so z pozinkovaného plechu. Oplechovanie parapetov okien je z eloxovaného hliníkového plechu. Úprava vonkajších povrchov je súchanou tenkovrstvovou omietkou (finálna povrchová úprava zatepľovacieho systému) v kombinácii s nástrekom Marmolit do výšky podmurovky.

Úprava vnútorných povrchov je vápenno-cementová omietka. V kúpeľniach je keramický obklad. Úprava zadnej steny za kuchynskou doskou je lakobetlom. V obývacej izbe je stena prebiehajúca cez dve podlažia (priestor 1.07) upravená obkladom zo štiepaného betónu.

Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom. Presvetlenie kúpeľne detí (2.06) a obývacej izby (1.07) je automaticky ovládanými svetlčkami. Okná podzemného podlažia sú chránené ľahokovom v ráme. Okná sú vybavené interiérovými hliníkovými žalúziami okrem podzemného podlažia. Okná na izbe 1.08 a 2.05 sú vybavené exteriérovými hliníkovými žalúziami.

Interiérové dvere sú drevené povrchovo upravené dýhou osadené do obložkových zárubní. Vstupné dvere sú presklené z plastových profilov.

Podlahy obytných miestností vrátane kuchyne, obývačkovej haly, haly (chodby) na 2.NP a vinnej pivnice (oddychová miestnosť) v 1.PP sú veľkoplošné laminátové parkety. V ostatných častiach domu podlaha z keramickej dlažby.

Vykurovanie domu je ústredné teplovodné. V 1.PP a na 2.NP je konvektorové s oceľovými vykurovacími panelmi typ Konrad. Na 1.NP a v kúpeľniach na 2.NP je podlahové vykurovanie. V kúpeľniach je vykurovanie doplnené oceľovými rebrikovými radiátormi.

Zdroj tepla pre vykurovanie a prípravu TUV je plynovým kotlom zn. Viessmann v kombinácii so zásobníkom na TUV, s kombinovaným ohrevom TUV pomocou solárnych kolektorov (trubicový kolektor) umiestnených na streche 3.NP. Kotel a zásobník TUV sú umiestnené v podzemnom podlaží. Nový kotel v roku 2016.

V obývacej izbe je vybudovaný obojstranný teplovzdušný krb. V obývacej izbe a spálni (2.07) sú osadené nástenné klimatizačné jednotky.

Rozvod vody zhotovené z plastového potrubia. Rodinný dom je zásobovaný vodou z verejného vodovodu a vodou z kopanej studne. Súčasťou rozvodu vody je úpraviča vody osadená v roku 2016. Kanalizácia je riešená tiež z plastového potrubia. Splašky z podzemného podlažia sú prečerpávané.

Elektroinštalácia je na 1.NP a v 1.PP riešená ako svetelná a motorická s automatickým istením a na 1. a 3.NP je iba svetelná, káblami typu Cyky. Zo slaboprúdových rozvodov je v dome riešený rozvod televízie, domáci komunikátor vrátane videovrátnika a zabezpečovacie zariadenie proti neoprávnenému vniknutiu. Proti atmosférickým výbojom je dom chránený bleskozvodom.

Rozvod plynu je riešený v 1.PP (prívod ku kotlu) a na 1.NP (prívod k plynovej varnej doske).

Vnútorne vybavenie:

1.PP – práčovňa, sklad (0,03)

- sauna, sprchový kút s pákovou batériou, ventil pre napojenie automatickej práčky

1.NP

Kuchyňa – kuchynská linka v dĺžke 11,00bm so zabudovanou umývačkou riadu, plynová varná doska 5 horáková, komínový nerezový digestor, teplovzdušná rúra, mikrovlnná rúra, drvič odpadkov, vinotéka, polystyvaná pracovná doska s drezom, páková batérie

Kúpeľňa – WC so zabudovanou nádržkou, keramické umývadlo osadené v kúpeľňovom nábytku, sprchový kút, pákové zmiešané batérie – 1x umývadlová 1x sprchová

Šatník(1.02) – vstavaná šatníková skriňa - 3ks

Hosťovská izba – vstavaná šatníková skriňa 2ks

2.NP

Kúpeľňa detí – akrylátová vaňa, sprchový kút, umývadlo dvojité osadené v kúpeľňovom nábytku, WC so zabudovanou nádržkou, pákové zmiešané batérie – 2x umývadlo, 2x sprcha

Kúpeľňa rodičov – sprchový kút, umývadlo osadené v kúpeľňovom nábytku, WC so zabudovanou nádržkou, pákové zmiešané batérie – 1x umývadlová, 1x sprchová

Z hľadiska inžinierskych sietí je dom napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny a plynu. Meranie spotreby vody je umiestnené v 1.PP. Plynomer je osadený na fasáde domu orientovanej na Slivkovú ulicu. Elektromer je osadený na hranici pozemku parc.č. 2489 zo strany Slivkovej ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1950	$1,2 * ((4,88 * 3,72 + 4,64 * 3,78 + 0,25 * 0,75 + 1,07 * 3,38))$	47,4	$120 / 47,4 = 2,532$
1. Nadstavba	2008	$11,35 * 13,41 + 1,61 * 3,35 + 1,96 * 0,49 - 0,15 * 1,57$	158,32	$120 / 158,32 = 0,758$
2. Nadstavba	2008	$11,35 * 13,41 + 1,61 * 3,35 + 1,93 * 0,49 - 2,40 * 4,98 - 5,02 * 2,37 - 0,15 * 1,57$	134,46	$120 / 134,46 = 0,892$
3. Nadstavba	2008	$3,33 * 4,54$	15,12	$120 / 15,12 = 7,937$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

Bod	Položka	1.PP	1.NP	2.NP	3.NP
1	Osadenie do terénu				
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560	-	-	-
4	Murivo				
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	1290	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-	-
5	Deliace konštrukcie				
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160	-
6	Vnútorne omietky				
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	-	400	400	400
7	Stropy				
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	-	1040	1040	1040
	7.2.a s viditeľnými trámami železobetónové	920	-	-	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)				
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	-	-	-
	13.3 z hliníkového plechu	-	25	25	-
14	Fasádne omietky				
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	260	260
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	90	-	-	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice				
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	-	200	200	-
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-	-	-
17	Dvere				
	17.4 rámové s výplňou	515	515	515	-
	17.5 plastové plné alebo zasklené	-	-	-	570
18	Okná				
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvom zasklením	530	530	530	-
19	Okenné žalúzie				
	19.2 plastové	-	75	75	-
21	Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží)				
	- vyskytujúca sa položka	75	-	-	-
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)				
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355	355	-
23	Dlažby a podlahy ost. miestností				
	23.2 keramické dlažby	150	150	-	-
	23.3 xylolit, palubovky, dosky	-	-	150	150
24	Ústredné vykurovanie				
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480	-	480	-
	24.2.b podlahové teplovodné	-	770	-	-
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)				
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-	-
	25.2 svetelná	-	-	155	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)				

	- vyskytujúca sa položka	-	80	80	-
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)				
	- vyskytujúca sa položka	-	80	80	-
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)				
	- vyskytujúca sa položka	-	135	135	135
30	Rozvod vody				
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35	-
	30.2.b z plastového potrubia len studenej vody	-	-	-	20
31	Inštalácia plynu				
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35	-	-
	Spolu		5645	6415	5965
					4020

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika				
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (5 ks)	10	20	20	-
35	Zdroj vykurovania				
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	-	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne				
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-	-
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	-	60	-	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	-	150	-	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	-	30	-	-
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	-	90	-	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (11 bm)	-	605	-	-
37	Vnútorne vybavenie				
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	-	-	65	-
	37.5 umývadlo (4 ks)	-	10	30	-
	37.9 samostatná sprcha (4 ks)	75	75	150	-
38	Vodovodné batérie				
	38.1 pákové nerezové so sprchou (5 ks)	35	35	105	-
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (4 ks)	-	30	90	-
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	-	20	-	-
	38.4 ostatné (1 ks)	15	-	-	-
39	Záchod				
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	-	80	160	-
40	Vnútorne obklady				
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (4 ks)	-	160	160	-
	40.4 vane (1 ks)	-	-	15	-
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	-	-	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-	-
41	Balkón				
	41.2 výmery do 5 m ² (3 ks)	-	210	105	-
42	Kozub				

	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	-	280	-	-
43	Sauna				
	43.1 (1 ks)	460	-	-	-
44	Vstavané skrine				
	44.1 (5 ks)	-	175	-	-
45	Elektrický rozvádzač				
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	-	240	-	-
	Konštrukcie navyiac				
	Solárny ohrev na TÚV (1 ks)	141	-	-	-
	Klimatizačná jednotka (1 ks)	-	96	-	-
	Klimatizačná jednotka (1 ks)	-	-	96	-
	Úpravňa vody (1 ks)	63	-	-	-
	Ploché strechy (1 ks)	-	345	-	-
	Krytina plochých stírech (1 ks)	-	874	-	-
	Klampiarske konštrukcie strechy (1 ks)	-	66	-	-
	Bleskozvod (1 ks)	-	156	-	-
	Základy (1 ks)	-	520	-	-
	Podmurovka (1 ks)	-	201	-	-
	Spolu	1154	4868	996	-

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(5645 + 1154 * 2,532)/30,1260$	284,37
1. Nadstavba	$(6415 + 4868 * 0,758)/30,1260$	335,42
2. Nadstavba	$(5965 + 996 * 0,892)/30,1260$	227,49
3. Nadstavba	$(4020 + 0 * 7,937)/30,1260$	133,44

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1950	74	26	100	74,00	26,00
1. Nadstavba	2008	16	26	42	38,10	61,90
2. Nadstavba	2008	16	26	42	38,10	61,90
3. Nadstavba	2008	16	26	42	38,10	61,90

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1950		
Východisková hodnota	$284,37 \text{ €/m}^2 * 47,40 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,10$	56 046,26
Technická hodnota	$26,00\% \text{ z } 56 046,26$	14 572,03

1. Nadstavba z roku 2008		
Východisková hodnota	335,42 €/m ² *158,32 m ² *3,780*1,10	220 805,16
Technická hodnota	61,90% z 220 805,16	136 678,39
2. Nadstavba z roku 2008		
Východisková hodnota	227,49 €/m ² *134,46 m ² *3,780*1,10	127 186,17
Technická hodnota	61,90% z 127 186,17	78 728,24
3. Nadstavba z roku 2008		
Východisková hodnota	133,44 €/m ² *15,12 m ² *3,780*1,10	8 389,23
Technická hodnota	61,90% z 8 389,23	5 192,93

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	56 046,26	14 572,03
1. nadstavba	220 805,16	136 678,39
2. nadstavba	127 186,17	78 728,24
3. nadstavba	8 389,23	5 192,93
Spolu	412 426,82	235 171,59

2.2 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.2.1 Chata: Záhradný prístrešok na p. č. 2498

Stavebnotechnický popis prevzatý zo znaleckého posudku číslo 147/2024:

Ide o vedľajší objekt, tvoriaci príslušenstvo k hlavnej stavbe – rodinnému domu, postavený na pozemku parc.č. č. 2498. Z hľadiska inžinierskych sietí je objekt napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie elektriny. Vzhľadom na dispozičné a konštrukčné riešenie ako aj technické vybavenie objektu záhradného prístrešku som ako porovnateľný objekt pre stanovenie technickej hodnoty použila rozpočtový ukazovateľ pre rekreačnú chatu (príloha č. 2 katalógu)

Dispozičné riešenie:

Pozostáva z krytej terasy odkiaľ je prístup do skladu

Stavebno-technický popis:

Objekt je prizemný, nepodpivničený, obdĺžnikového tvaru. Základy sú betónové bez podmurovky, zvislé konštrukcie murované z debniacich tvárnic v kombinácii s drevenými stojkami. Strop nie je vyhotovený. Zastrešenie je dreveným pultovým krovom s krytinou z trstinových zväzkov. Úprava vnútorných povrchov v priestore krytej terasy prevláda obklad zo štiepaného betónu, v sklade sú steny upravené vápenno-cementové omietky. Keramický obklad okolo drezu, úprava vonkajších povrchov zo štiepaného betónu. Na objekte nie sú vyhotovené klampiarske konštrukcie. Dvere do skladu sú drevené rámové, osadené do drevenej obložkovej zárubne. Prístup na krytú terasu je dverami z drevených rámov s výplňou sieťovinou. Okno plastové s izolačným dvojsklom. Krytá terasa je chránená roletami zo sieťoviny. Zo slaboprúdových rozvodov je v prístrešku aj rozvod zabezpečovacieho zariadenia. V priestore krytej terasy je osadený kameninový drez s odkladačou plochou a s pákovou batériou, ktorá je napojená na verejný rozvod vody a kanalizáciu. Kanalizácia z plastového potrubia.

V priestore krytej terasy je vybudovaný krb s otvoreným ohniskom.

Objekt nie je zakreslený v katastrálnej mape a nebolo k nemu predložené ani kolaudačné rozhodnutie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2009	7,50*4,34	32,55	80/32,55=2,458

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	1005
4	Murivo	
	4.2.b murované z iných materiálov v skladobnej hrúbke do 30 cm	530
6	Vnútorne omietky	
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	510
8	Krovy	
	8.5 pultové (so sklonom nad 10 stupňov)	415
10	Krytiny strechy na krove	
	10.3 šindľové a otiepkové	1490
14.	Fasádne omietky	
	14.1 obklady keramické	150
16	Dvere	
	16.4 rámové s výplňou	350
17	Okná	
	17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	380
21	Podlahy miestností	
	21.8 palubovky, dosky, xylolit	195
23	Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov)	
	23.2 svetelná	185
24	Zabezpečovacie zariadenie	
	- vyskytujúca sa položka	120
26	Rozvod vody	
	26.2.b z plastového potrubia len studenej vody	20
	Spolu	5350

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

29	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka	
	29.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
32	Vybavenie kuchyne	
	32.6 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
34	Vodovodné batérie	
	34.1 pákové nerezové (1 ks)	25
36	Vnútorne obklady	
	36.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
38	Kozub	

38.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	375
Spolu	455

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CI} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5350 + 455 * 2,458) / 30,1260$	214,71

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2009	15	65	80	18,75	81,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$214,71 \text{ €/m}^2 * 32,55 \text{ m}^2 * 3,780 * 1,10$	29 059,47
Technická hodnota	$81,25\% \text{ z } 29 059,47$	23 610,82

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Plot: Plot na p. č. 2498

Ploty oddeľujú pozemok parc.č. 2498 od Slivkovej ulice a od susedných pozemkov parc.č. 2497/2, 3496, 2500/2. Plot vyhotovený z debniacich tvárnic, zo Slivkovej ulice s povrchovou úpravou omietky, osadené časti plotu s povrchom zo štiepaného betónu. V plote osadení vráta a vrátka s drevenou výplňou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác: z kameňa a betónu	36,69m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu: murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	66,04m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta: a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka: a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks

Dĺžka plotu: $12,30 + 16,09 + 8,30 = 36,69 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $36,69 * 1,80 = 66,04 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CI} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot na p. č. 2498	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(36,69\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 66,04\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks}) * 3,780 * 1,10$	13 697,96
Technická hodnota	68,00 % z 13 697,96 €	9 314,61

2.3.2 Studňa: Studňa na p. č. 2498

Ide o kopanú studňu s hĺbkou 12m, priemer 1000mm, na pozemku parc.č. 2498. Vodou zo studne je zásobovaný rodinný dom, je ňou riešené napúšťanie záhradného bazénu a zavlažovacieho systému. Voda zo studne je čerpaná domácou vodárnou umiestnenou v podzemnom podlaží domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 825 7 Studne a záchyty vody
KS: 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Typ: kopaná
Hĺbka: 12 m
Priemer: 1000 mm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,780$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Rozpočtový ukazovateľ:
do 5 m hĺbky: 81,49 €/m
5-10 m hĺbky: 149,21 €/m
nad 10 m hĺbky: 204,47 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa na p. č. 2498	2008	16	64	80	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ €/m} * 5\text{m} + 149,21 \text{ €/m} * 5\text{m} + 204,47 \text{ €/m} * 2\text{m}) * 3,780 * 1,10$	6 496,63
Technická hodnota	80,00 % z 6 496,63 €	5 197,30

2.3.3 Vonkajšia úprava: Zavlažovací systém na p. č. 2498

Zavlažovací systém, určený na polievanie trávniku, na pozemku parc.č. 2498. Ako porovnateľný objekt som použila záhradný vodovod vedený pod zemou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $85/30,1260 = 2,82 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 30 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zavlažovací systém na p. č. 2498	2012	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$30 \text{ bm} * 2,82 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,10$	351,77
Technická hodnota	$60,00 \% \text{ z } 351,77 \text{ €}$	211,06

2.3.4 Vonkajšia úprava: Technologická šachta na p. č. 2498

Technologická šachta pre bazén, vybudovaná v roku 2012..

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.6. Armatúrna šachta (JKSO 825 5)
 Položka: 1.6.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7850/30,1260 = 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $2,20 * 2,50 * 2,20 = 12,1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Technologická šachta na p. č. 2498	2012	12	38	50	24,00	76,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 260,57 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,10$	13 109,75
Technická hodnota	76,00 % z 13 109,75 €	9 963,41

2.3.5 Vonkajšia úprava: Domacia vodáreň na p. č. 2499

Ide o domácu vodáreň osadenú v podzemnom podlaží rodinného domu, ktorá slúži na čerpanie vody zo studne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.7. Domáce vodárne (JKSO 814 2)
Položka: 1.7.a) Darling - podľa výkonu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $6650/30,1260 = 220,74 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Domacia vodáreň na p. č. 2499	2008	16	14	30	53,33	46,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 220,74 \text{ €/Ks} * 3,780 * 1,10$	917,84
Technická hodnota	46,67 % z 917,84 €	428,36

2.3.6 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka na p. č. 2498

Prípojka kanalizácie rieši napojenie rodinného domu a záhradného prístrešku na verejnú kanalizáciu. Prípojka je riešená cez dve prefabrikované kanalizačné šachty, vybudovaná z PVC potrubia.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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:	20,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka na p. č. 2498	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$20,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,10$	2 419,08
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2 419,08 \text{ €}$	1 644,97

2.3.7 Vonkajšia úprava: Kanalizačná šachta na p. č. 2498**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.4. Kanalizačné šachty
Položka:	2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek:	2 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná šachta na p. č. 2498	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,780 * 1,10$	2 525,74
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2 525,74 \text{ €}$	1 717,50

2.3.8 Vonkajšia úprava: NN prípojka na p. č. 2498

Prípojka elektriny vedie od elektromeru osadeného v plote od Slivkovej ulice k domu. Prípojka je vyhotovená ako zemná z medených vodičov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.v) káblová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 €/bm
Počet merných jednotiek: 9,36 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka na p. č. 2498	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,36 \text{ bm} * (17,43 \text{ €/bm} + 0 * 10,46 \text{ €/bm}) * 3,780 * 1,10$	678,36
Technická hodnota	68,00 % z 678,36 €	461,28

2.3.9 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy I

Ide o spevnené plochy nachádzajúce sa na pozemku parc.č. 2498, vybudované z keramickej dlažby, kladenej do betónu, slúžia ako komunikačná plocha pri rodinnom dome.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
Položka: 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $(0,90+4,43)*1,51+(1,50+1,50)*1,60 = 12,85 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy I	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$12,85 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	975,64
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 975,64 \text{ €}$	663,44

2.3.10 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy II

Ide o spevnenú plochu nachádzajúcu sa na pozemku parc.č. 2498, vybudovanú z dlažby zo štiepaného kameňa kladeného do betónu. Služi ako komunikačná plocha pri bazéne.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka:	8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$4,10*4,50+0,60*10,40 = 24,69 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy II	2012	12	28	40	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$24,69 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	2 521,35
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2 521,35 \text{ €}$	1 764,95

2.3.11 Vonkajšia úprava: Spevnené plochy III

Ide o spevnenú plochu nachádzajúcu sa na pozemku parc.č. 2498, vyhotovená zo zámkovej dlažby, pri vstupe na pozemok.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka:	8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$5,83 * 2,92 = 17,02 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy III	2016	8	32	40	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$17,02 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,10$	1 033,94
Technická hodnota	$80,00 \% \text{ z } 1 033,94 \text{ €}$	827,15

2.3.12 Vonkajšia úprava: Vonkajšie schodisko na p. č. 2498

Ide schodisko s prístupom do rodinného domu z terénu. Schodisko vybudované ako železobetónové monolitické s podmurouvkou upravené z keramickej dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)
Bod:	10.8. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z keramickej dlažby

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$760/30,1260 = 25,23 \text{ €/bm} \text{ stupňa}$
Počet merných jednotiek:	$12 * 1,50 + 6 * 1,60 = 27,6 \text{ bm} \text{ stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schodisko na p. č. 2498	2008	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,6 \text{ bm} \text{ stupňa} * 25,23 \text{ €/bm} \text{ stupňa} * 3,780 * 1,10$	2 895,41
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2 895,41 \text{ €}$	1 968,88

2.3.13 Vonkajšia úprava: Bazén na p. č. 2498

Ide o vonkajší bazén nachádzajúci sa na pozemku parc.č. 2498 , vyhotovený zo sklolaminátovej bane osadenej do výkopu (typ Brilliant 74).

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény
Bod: 13.7. Laminátový

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $3,00 * 7,00 * 1,40 = 29,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bazén na p. č. 2498	2012	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 59,09 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,780 * 1,10$	7 223,47
Technická hodnota	60,00 % z 7 223,47 €	4 334,08

2.3.14 Vonkajšia úprava: Prekrytie bazénu na p. č. 2498

Ide o segmentové posuvné prekrytie bazénu. Pokrytie je vyhotovené z hliníkových profilov a polykarbonátom. Pre ohodnotenie ako porovnateľné vyhotovenie uvažujem skleník.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Skleník
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 29. Skleník
Bod: 29.1. Z oceľových profilov so zasklením a základmi, príp. podmurovkou

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1950/30,1260 = 64,73 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $4,20 * 8,00 = 33,6 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prekrytie bazénu na p. č. 2498	2012	12	18	30	40,00	60,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	33,6 m ² ZP * 64,73 €/m ² ZP * 3,780 * 1,10	9 043,35
Technická hodnota	60,00 % z 9 043,35 €	5 426,01

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom s. č. 2686 na p. č. 2499, k. ú. Ružinov	412 426,82	235 171,59
Záhradný prístrešok na p. č. 2498	29 059,47	23 610,82
Plot na p. č. 2498	13 697,96	9 314,61
Stuďňa na p. č. 2498	6 496,63	5 197,30
Zavlažovací systém na p. č. 2498	351,77	211,06
Technologická šachta na p. č. 2498	13 109,75	9 963,41
Domáca vodáreň na p. č. 2499	917,84	428,36
Kanalizačná prípojka na p. č. 2498	2 419,08	1 644,97
Kanalizačná šachta na p. č. 2498	2 525,74	1 717,50
NN prípojka na p. č. 2498	678,36	461,28
Spevnené plochy I	975,64	663,44
Spevnené plochy II	2 521,35	1 764,95
Spevnené plochy III	1 033,94	827,15
Vonkajšie schodisko na p. č. 2498	2 895,41	1 968,88
Bazén na p. č. 2498	7 223,47	4 334,08
Prekrytie bazénu na p. č. 2498	9 043,35	5 426,01
Celkom za Vonkajšie úpravy	43 695,70	29 411,09
Celkom:	505 376,58	302 705,41

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

Nehuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave - mestská časť Ružinov, miestna časť Prievoz, asi 300 metrov severozápadne od frekventovaného mestského diaľničného obchvatu D1 a zároveň asi 300 metrov južne od frekventovanej Gagarinovej ulice. Jedná sa o rovinné územie so stavbami prevažne na individuálne bývanie. Do 5 minút pešo na nachádza MHD trolejbusová zastávka na Mierovej ulici, ďalej asi do 10 minút pešo je dostupná MHD autobus a trolejbus na Gagarinovej ulici. Miestny úrad Ružinov sa nachádza asi 1,5 km severozápadne, asi 3 minúty autom. Vybavenosť mestskej časti je dostupná do 7 minút autom. Napojenie na mestský diaľničný obchvat D1 je asi 5 minút autom. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 7,5 km západne, asi 15 minút, kde je kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta SR.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Stavba rodinného domu so súpisným číslom 2686 s príslušenstvom, na pozemku s parcelným číslom 2499 v katastrálnom území Ružinov je na základe kolaudačného rozhodnutia určená pre účel bývania. V prípade prenájmania odlišné možnosti jej využitia by predpokladám neboli vhodné ani efektívne, vzhľadom na samotnú polohu ani vzhľadom na jej dispozičné riešenie. V čase čiastočnej miestnej obhliadky predmetná stavba rodinného domu s príslušenstvom bola predpokladám obývaná. Iné využitie ako na bývanie sa nepredpokladá ani v blízkej budúcnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 1814, katastrálne územie Ružinov, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo, exekučné záložné právo, poznámka o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Výpočet všeobecnej hodnoty stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku je vykonaný metódou polohovej diferenciácie s použitím metódy výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Vzhľadom na polohu, typ, celkový technický stav stavieb tvoriacich predmet znaleckého posudku s prihliadnutím aj na vývoj trhu s obdobnými stavbami v predmetnej lokalite uvažujem pri výpočte s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,85, ktorá hodnota môže zodpovedať priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty obdobných stavieb v predmetnej lokalite Bratislava - Ružinov k dátumu ku ktorému je posudok vypracovaný. Zdôvodnenie jednotlivých faktorov a ich hodnotenie je uvedené nižšie.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	13	11,05
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	8	13,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	7	17,85
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,850	6	5,10
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,700	6	10,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,700	5	8,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,550	6	15,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,700	7	11,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,550	7	17,85
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,550	10	25,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,085	8	0,68
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,700	9	15,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.				
	bez zmeny	III.	0,850	8	6,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľností bez výnosu	V.	0,085	4	0,34
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			180	285,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 285,52 / 180$	1,586
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 302\,705,41 \text{ €} * 1,586$	480 090,78 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape a označené parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie a záhrada v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Ružinov. Parcely sú rovinné tvoria spolu jeden celok obdĺžnikového, ktorý je z južnej a západnej v priamom dotyku s miestnou prístupovou asfaltovou komunikáciou, kde sú inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie. Parcela č. 2499 je celoplošne zastavanou stavbou rodinného domu. Parcela č. 2498 je z časti zastavaná príslušenstvom (ploty, bazén, prístrešok, spevnené plochy) a z časti s pestovaným trávnikom a zeleňou.. Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý vo výške 2,20 z dôvodu zrealnenia východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku a zároveň s prihliadnutím na veľkosť pozemku.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2498	záhrada	265	265,00	1/1	265,00
2499	zastavané plochy a nádvoria	167	167,00	1/1	167,00
Spolu výmera					432,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000	1,50

k_v koeficient intenzity využitia	obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami 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	1,00
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)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,20 * 1,00$	6,2205
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,2205$	412,98 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 432,00 \text{ m}^2 * 412,98 \text{ €/m}^2$	178 407,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 2498	$265,00 \text{ m}^2 * 412,98 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	109 439,70
parcely č. 2499	$167,00 \text{ m}^2 * 412,98 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	68 967,66
Spolu		178 407,36

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

rodinný dom súpisné číslo 2686 s príslušenstvom, postavený na pozemku parcelné číslo 2499, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,

pozemky parcelné číslo 2498 a 2499, zapísané na liste vlastníctva číslo 1814, obec Bratislava, katastrálne územie Ružinov,
pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 22.10.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo výške:

658 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 17.10.2024 neboli nehnuteľnosti tvoriace predmet znaleckého posudku sprístupnené súdnemu znalcovi za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov - na základe čiastočnej miestnej obhliadky zo dňa 17.10.2024 a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 22.10.2024, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom s. č. 2686 na p. č. 2499, k. ú. Ružinov	372 982,14
Záhradný prístrešok na p. č. 2498	37 446,76
Plot na p. č. 2498	14 772,97
Studňa na p. č. 2498	8 242,92
Zavlažovací systém na p. č. 2498	334,74
Technologická šachta na p. č. 2498	15 801,97
Domáca vodáreň na p. č. 2499	679,38
Kanalizačná prípojka na p. č. 2498	2 608,92
Kanalizačná šachta na p. č. 2498	2 723,95
NN prípojka na p. č. 2498	731,59
Spevnené plochy I	1 052,22
Spevnené plochy II	2 799,21
Spevnené plochy III	1 311,86
Vonkajšie schodisko na p. č. 2498	3 122,64
Bazén na p. č. 2498	6 873,85
Prekrytie bazénu na p. č. 2498	8 605,65
Spolu za Vonkajšie úpravy	46 645,99
Spolu stavby	480 090,78
Pozemky	
LV č. 1814, k. ú. Ružinov - parc. č. 2498 (265 m ²)	109 439,70
LV č. 1814, k. ú. Ružinov - parc. č. 2499 (167 m ²)	68 967,66
Spolu pozemky (432,00 m ²)	178 407,36
Všeobecná hodnota celkom	658 498,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	658 000,00

Slovom: Šesťstopäťdesiatosem tisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie sú ťarchy, ktoré vznikli na základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou sú nasledovné:

Na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy- záložne právo a exekučné záložné právo
Začatie výkonu záložného práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v šiestich exemplároch, z ktorých päť odovzdaných Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 22.10.2024



Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 25.09.2024 (1xA4) | Strana č. 28 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 1814 (1xA4) | Strana č. 29 |
| 3. Kópia katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 30 |
| 4. Čestné prehlásenie zo dňa 23.11.2009- prevzaté zo ZP č. 147/2024 (1xA4) | Strana č. 31 |
| 5. Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 17.10.2024- prevzaté zo ZP č. 147/2024 (2xA4) | Strana č. 32 - 33 |
| 6. Výkresová dokumentácia (situácia, pôdorys, rez, bazén)- prevzaté zo ZP č. 147/2024 (9xA4) | Strana č. 34 - 42 |
| 7. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 43 |

SPOLU PRÍLOHY: 16xA4

STRANA č. 28 - 43



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Juraj Talian PhD.
Hrobákova 13
851 02 Bratislava

V Bratislave, dňa 25.09.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 1814	Okres: Bratislava II Obec: Bratislava - Ružinov Katastrálne územie: Ružinov	Okresný úrad – katastrálny odbor: Bratislava	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
2498	Záhrada	265	
2499	Zastavaná plocha a nádvorie	167	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
2686	2499	Súľovská 19	10

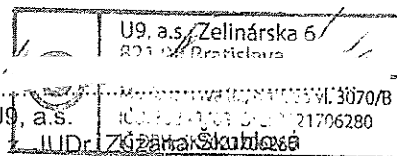
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov:	Stanko Róbert
Bydlisko / sídlo:	
Dátum narodenia / IČO:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 17.10.2024 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublová@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	102	Bratislava II	Datum vyhotovenia	22.10.2024
Obec	529320	Bratislava-Ružinov	Čas vyhotovenia	17:03:52
Katastrálne územie	805556	Ružinov	Údaje platné k	21.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1814

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2498	265	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2499	167	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkarskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná tráva a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená šupisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb 1

Šupisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2686	2499	10	Síľovská 19		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastníci

Počet vlastníkov 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno : Nazov Miesto trvalého pobytu : Sídlo Datum narodenia, rodné číslo - IČO - Iné identifikačné údaje	Spolu vlastnícky podiel
	Stankó Róbert	1/1
	Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-24344/16 z 12.08.2016 Iné údaje: Bez zápisu	
1	Poznámky Žaloba o určenie neplatnosti zmluvy o zriadení záložného práva a o neexistencii záložného práva veriteľa Slovenská športfel'na, a.s. (IČO 00151653), podaná na Mestskom súde Bratislava IV, sp. zn. 58Csp 60/2023, P-1845/2023 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-29987/2018 záložným veriteľom Slovenská športfel'na, a.s. (IČO 00151653) na pozemky registra C KN parc. č. 2498, 2499 a na stavbu so sup. č. 2686 na parc. č. 2499, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, P-998/2024	K nehnuteľnosti

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

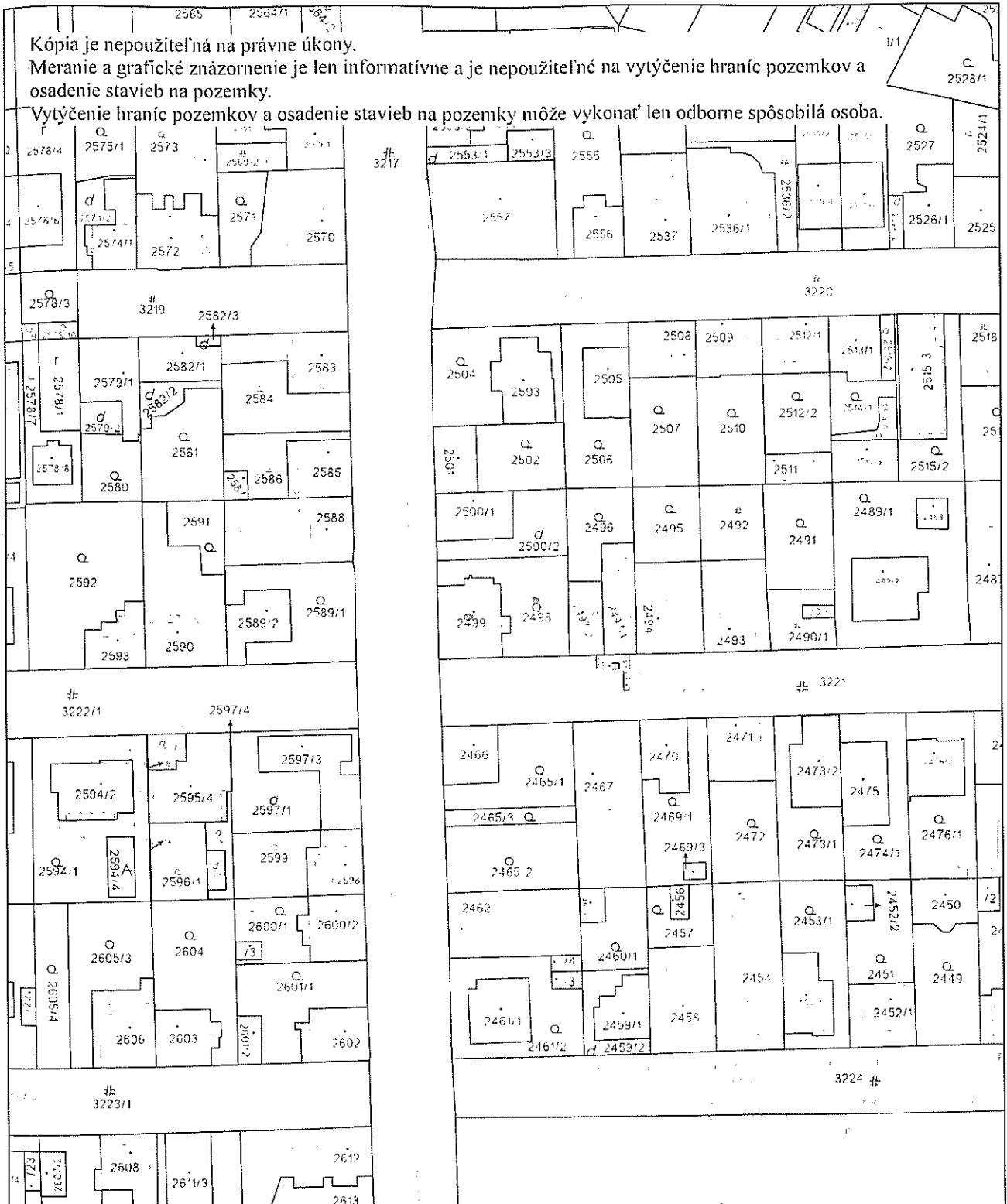
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej športfel'ny, a.s. (IČO 00151653) na pozemky registra C KN parc. č. 2498, 2499 a stavbu so sup. č. 2686 na parc. č. 2499, podľa V-29987/2018 z 05.11.2018
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech TOPTRANS EU, a.s. (IČO 36703923) na pozemky registra C KN parc. č. 2498, 2499 a stavbu so sup. č. 2686 na parc. č. 2499, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava II sp. zn. 58Cb-82/2019-54 z 18.06.2019, Z-11446/2019
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo na pozemok registra C KN parc. č. 2498, 2499 a rodinný dom sup. č. 2686 na parc. č. 2499 v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00680930) podľa 225EX 80/23 zo dňa 28.03.2023 (sudny exekútor JUDr. Jaroslav Mráz), Z-5146/2023
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech TOPTRANS EU, a.s. (IČO 36703923) na pozemok registra C KN parc. č. 2498, 2499 a rodinný dom sup. č. 2686 na parc. č. 2499, podľa 222EX 573/22 zo dňa 20.09.2023 (sudny exekútor Mgr. Roman Vozár), Z-14066/2023

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava II	Obec	Bratislava-Ružinov	Katastrálne územie	Ružinov
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2498 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia		22.10.2024 17:04:47		Bez autorizácie		
Údaje platné k		21.10.2024 18:00:00				

ČESTNÉ PREHLÁSENIE

Dolupodpísaný Ing. Milan Maťaš, narodený
prehlasujem, že mám vedomosť o tom, že pôvodný rodinný dom súp. č. 2686,
postavený na pozemku parc. č. 2499, nachádzajúci sa v k. ú. Ružinov, obec BA – m.č.
Ružinov, okres Bratislava II na Súľovskej ul. 19 bol postavený v roku 1950.

V Bratislave, dňa 23.11.2009

Ing. Milan Maťaš



Mestská časť Bratislava - Ružinov
Mierová 21, 827 05 Bratislava 212

Príloha č. 1
24. 11. 2008
1. 12. 2008

č. j.: SÚ/2008/5845-5/JVA - 28

Bratislava 17.10.2008

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Ružinov ako príslušný stavebný úrad (ďalej len "stavebný úrad") podľa ustanovenia § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), podľa zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e) a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, podľa Štatutu hlavného mesta SR Bratislavy a podľa §§ 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len "správny poriadok"), rozhodujúce na podklade vykonaného konania podľa § 82 ods. 1, 2 stavebného zákona v súčinnosti s § 81 ods. 4 stavebného zákona, ako aj podľa § 20 Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona a podľa príslušných ustanovení správneho poriadku

p o v o l u j e u ž í v a ť

stavbu Rekonštrukcia rodinného domu a prístrešok
stavebníkom Ing. Milan Matuš a Nikol Matušová,
v zastúpení KON-REA, s.r.o., Oravská 9, 821 09 Bratislava 2

miesto stavby Súľovská ul. 19 v Bratislave, katastrálne číslo 2499, kat. úz. Ružinov – podľa geometrického plánu vyhotoveného dňa 10.1.2008 pod číslom 57/2007, autorizácie overeneho Ing. Ľubomíra Ľubomíra – autorizovaným geodetom a kartografom a úradne overeného Správou katastra pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava dňa 5.2.2008 pod č. 233/2008
druh zmena dokončenej stavby – odstránenie garáže a zobytnie podkrovia
účel bývanie

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie rozhodnutím Mestskej časti Bratislava Ružinov č.j.: SÚ/2006/16257-3/JVA-66 zo dňa 11.10.2006, právoplatnosť nadobudlo dňa 7.11.2006. Na stavbu bolo vydané povolenie na zmenu stavby pred dokončením rozhodnutím č. SÚ/2008/6594-5/JVA-2 zo dňa 13.5.2008, právoplatnosť nadobudlo dňa 16.6.2008.

Zmena stavby oproti projektovej dokumentácii stavby overenej v stavebnom konaní a konaní zmeny stavby pred dokončením – nezrealizovaný prístrešok.

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím.
2. Stavba sa povoluje ako trvalá.

3. Vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania.

4. Vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom stavebnom stave tak, aby nevytváralo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej životnosť. Pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstúpení stavebnému úradu.

V konaní neboli vznesené námietky jeho účastníkov.

Podľa zákona č. 145/1995 Zb. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov: stavebníci uhradili za vydanie kolaudačného rozhodnutia správny poplatok v hodnote 1000,- Sk - 33,194 € (slovom: jedentisíc eur a slovenských).

O D Ť O V O D N E N I E

Ing. Milan Matuš a Nikol Matušová, ---
v zastúpení KON-REA, s.r.o., Oravská 9, 821 09 Bratislava podali dňa 6.11.2007 na Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Ružinov žiadosť vo veci návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Rekonštrukcia rodinného domu a prístrešok, Súľovská 19 na pozemkoch parc. č. 2499 a 2498 a príloha NN na parc. 3217 a 3221, kat. úz. Ružinov v Bratislave"

Na stavbu bolo vydané stavebné povolenie rozhodnutím Mestskej časti Bratislava Ružinov č.j.: SÚ/2006/16257-3/JVA-66 zo dňa 11.10.2006, právoplatnosť nadobudlo dňa 7.11.2006.

Dňom podania návrhu bolo začaté kolaudačné konanie.

Stavebný úrad návrh preskúmal pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 11.12.2007, kde bolo zistené, že počas realizácie stavby došlo k zmene oproti dokumentácii overenej tunajším úradom v stavebnom konaní Stavebný úrad účto zmeny po ich dokladom posúdení kvalifikoval ako zmeny, ktoré si vyžadujú smotstatné konanie, a preto vyzval stavebníkov o podanie žiadosti povolenia zmeny stavby pred dokončením v zmysle § 68 stavebného zákona a § 11 vyhlášky MZP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa ustanovujú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Stavebníci dňa 4.1.2008 podali na tunajší stavebný úrad žiadosť o zmenu stavby pred dokončením. Na stavbu bolo vydané Miestnou časťou Bratislava Ružinov povolenie na zmenu stavby pred dokončením rozhodnutím č. SÚ/2008/6594-5/JVA-2 zo dňa 13.5.2008, právoplatnosť nadobudlo dňa 16.6.2008.

Stavebný úrad návrh opakovane preskúmal pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním dňa 21.8.2008 pri ktorom konštatoval, že boli splnené podmienky stavebného povolenia a povolenia zmeny stavby pred dokončením. Stavebníci predložili časť dokladov potrebných k vydaniu kolaudačného rozhodnutia. Ostatné doklady doložili postupne.

Zmena stavby oproti projektovej dokumentácii stavby overenej v stavebnom konaní a konaní zmeny stavby pred dokončením – nezrealizovaný prístrešok.

V konaní neboli vznesené námietky jeho účastníkov.

Vzhľadom k tomu, že stavebníci splnili podmienky pre vydanie kolaudačného rozhodnutia, kde užívaním stavby nebude ohrozená bezpečnosť a ochrana zdravia ľudí a nebude ohrozené životné prostredie, rozhodol tunajší stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

POUČENIE

Proti tomuto rozhodnutiu možna podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Mestská časť Bratislava Ružinov, Mierová 21, 827 05 Bratislava 212, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní všetkých opravných prostriedkov.



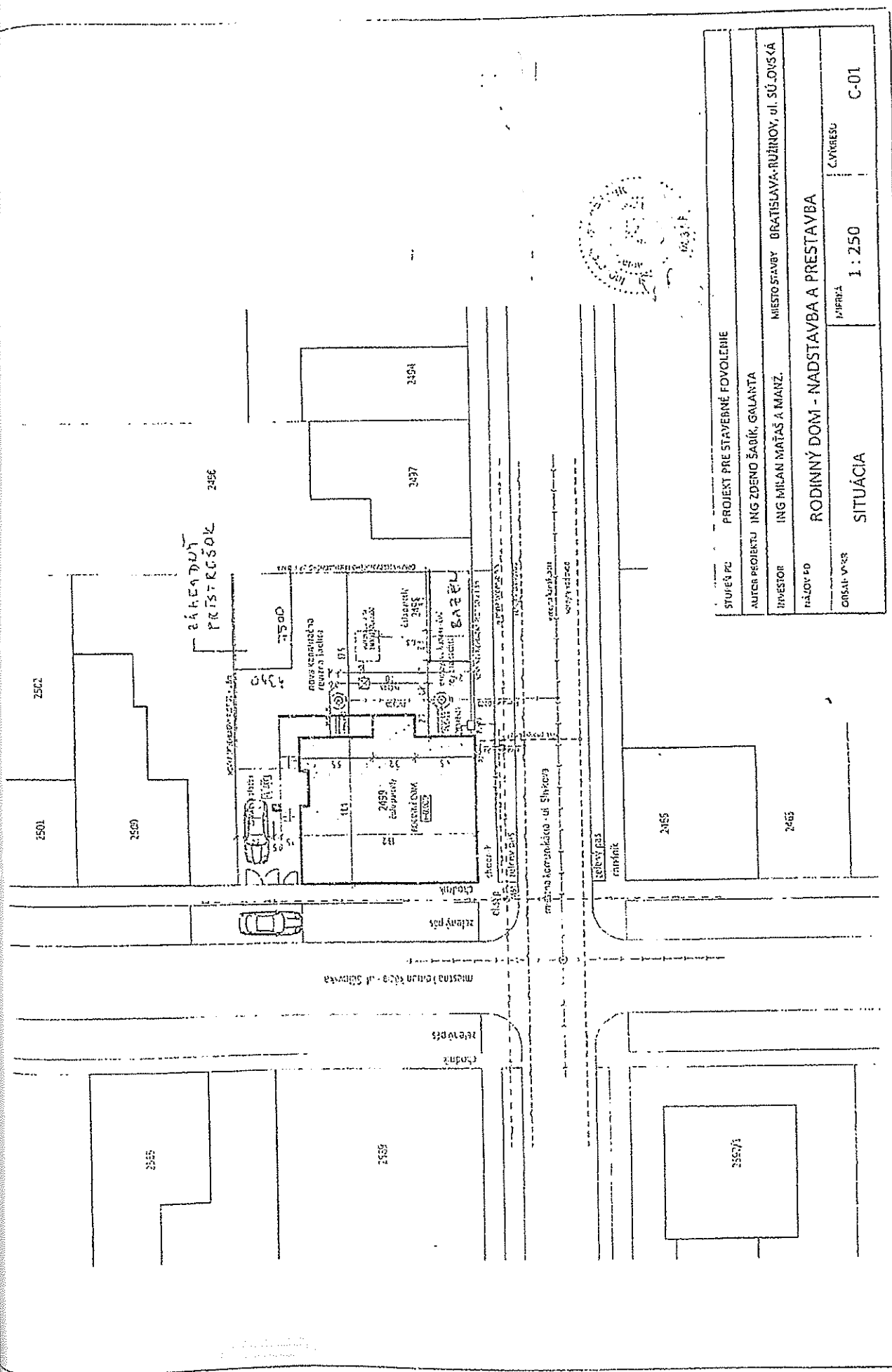
Ing. Slavomír Drozd
starosta

Príloha projekt skutočného vyhotovenia (stavbeníci si prevzajú osobne)

Doménuje sa

1. KON-REA, spol. s r.o., Oravská 9, 821 09 Bratislava 2
2. Ing. Milan Matáš.
3. Mikol Matáňová,
4. projektant : Ing. arch. Zdenko Sabik-A.I.D., Krásna 53, 924 01 Galanta

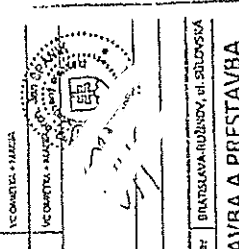
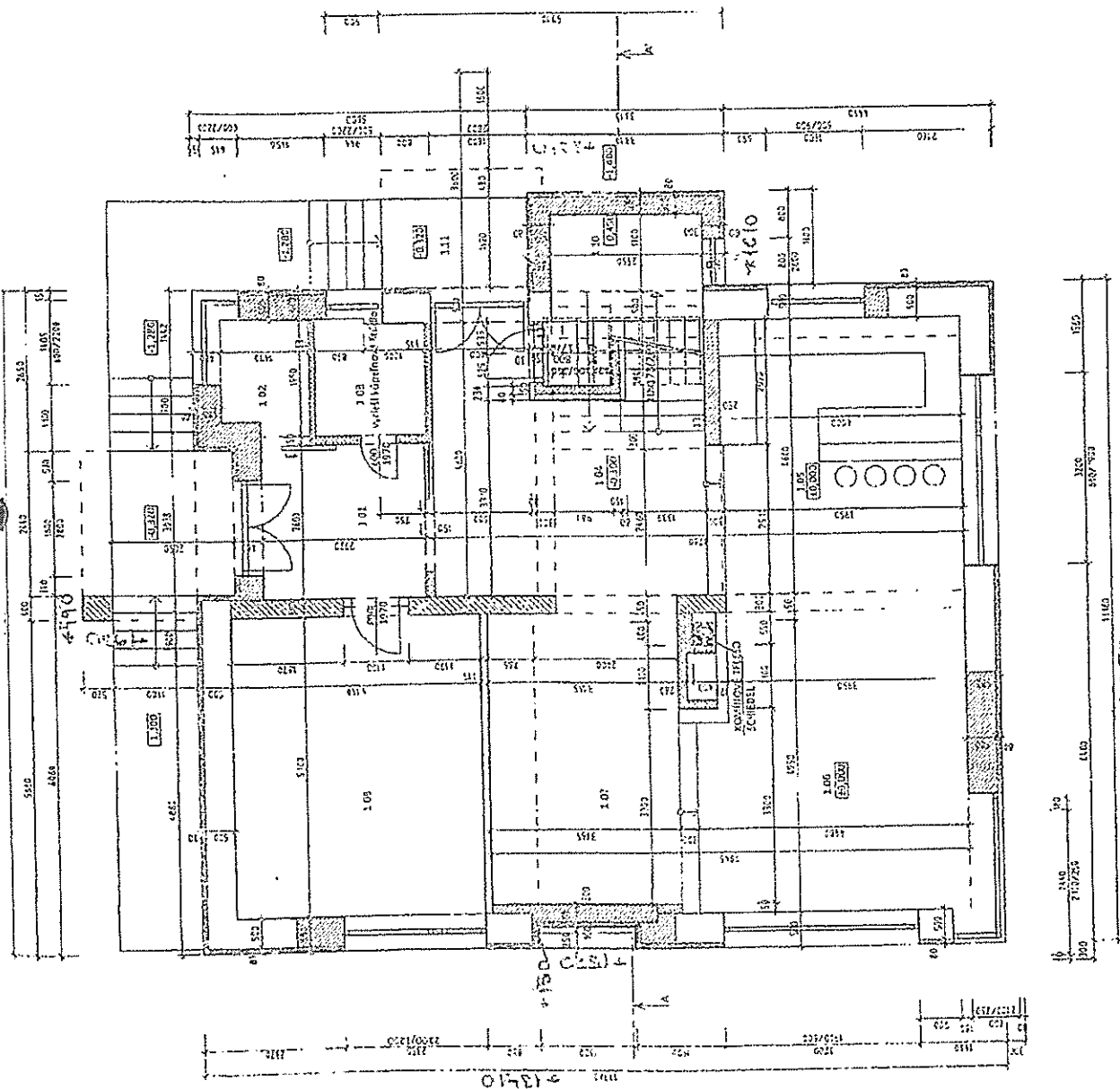
Co: SU /2 x spis



STUŽKA PC	PROJEKT PRE STAVEBNÉ FVOLENIENIE
AUTER PROJEKTU	ING ZDENO ŠABIK, GALANTA
INVESTOR	ING MILAN MATÁŠ A MANŽ.
MIESTO STAVBY	BRATISLAVA-RUŽINOV, UL. ŠTEFÁNIKOVA
PRÁJOVÝ E.O.	RODINNÝ DOM - NADSTAVBA A PRESTAVBA
ORIG. MŠK	SITUÁCIA
	MIERA 1 : 250
	C.Č. 01

PRÁVORÁDIE

Č.ÚJ.	NÁZEV	M	P	PISMA		UPOVĚŠTINY	
				PROJEKČNÝ LIST	PRŮŘEZ	VC OKRATKA	HC OKRATKA
1.01	ZÁDRHE	7,15		B	OKRATKA		HC OKRATKA + HLAVA
1.02	SÁHNĚ	2,15		B	OKRATKA		HC OKRATKA + HLAVA
1.03	VÝC + VÝPLŇ	3,45		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA KRYTOVÝ OKRATKA + 200
1.04	OKRATKA + HLAVA	13,9		B	OKRATKA		HC OKRATKA + HLAVA
1.05	KUCHYŇA + JEDÁLŇ	19,15		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA KRYTOVÝ OKRATKA + 200
1.06	OKRATKA + HLAVA	15,15		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA
1.07	OKRATKA + HLAVA	15,15		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA
1.08	OKRATKA + HLAVA	10,90		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA
1.09	OKRATKA	4,10		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA
1.10	OKRATKA	4,10		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA
1.11	OKRATKA	4,10		B	OKRATKA		VC OKRATKA + HLAVA



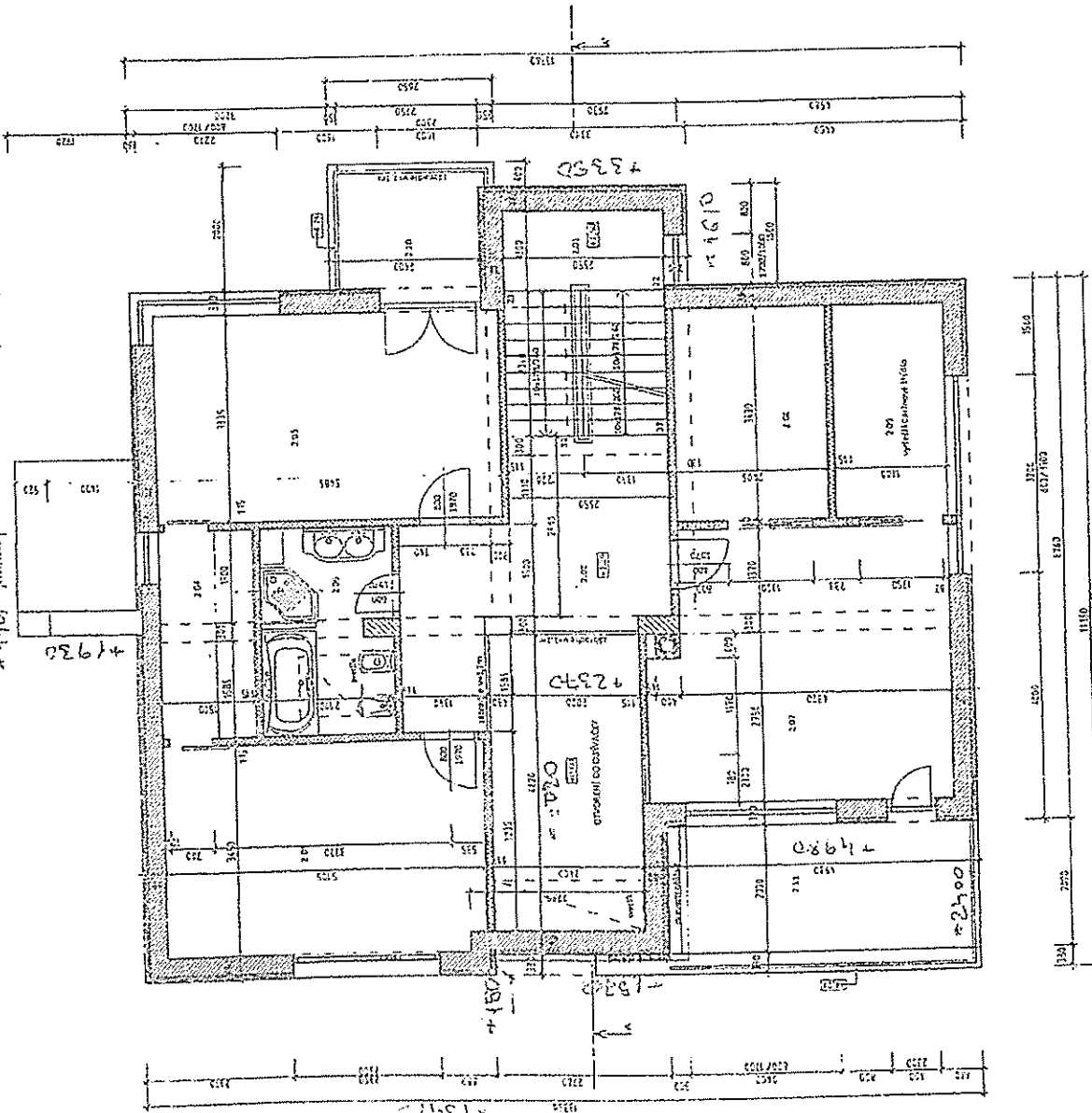
STAVĚNÍ	PROJEKT PŘE STAVĚBNÍ POVOLENÍ
AUTOR PRÁCE	ING. MIROSLAV KAŇAS MROŠ
OBJEKT	MĚSTO STAVBY
MĚRY	BRATISLAVA RÚŽINOV, ul. SIBELSKÁ
OSAHÁNÍ	RODINNÝ DOM - NADSTAVBA A PRESTAVBA
	MĚRKA 1:100
	ČÍSLO 5

* ZADANIE

LEGENDA HNOŤ	
001	HRABO
DŮSTĚJNĚKOVSKO, NOVÁKŮVCEP	
MÍSTNOSTI: KUCHĚ, JEDÁLNA, OBÝVACÍ MÍSTNOST, S.P. 11. MĚŘÍTKO 1:50	
MÍSTNOSTI: KUCHĚ, JEDÁLNA, OBÝVACÍ MÍSTNOST, S.P. 11. MĚŘÍTKO 1:50	
MÍSTNOSTI: KUCHĚ, JEDÁLNA, OBÝVACÍ MÍSTNOST, S.P. 11. MĚŘÍTKO 1:50	
MÍSTNOSTI: KUCHĚ, JEDÁLNA, OBÝVACÍ MÍSTNOST, S.P. 11. MĚŘÍTKO 1:50	
MÍSTNOSTI: KUCHĚ, JEDÁLNA, OBÝVACÍ MÍSTNOST, S.P. 11. MĚŘÍTKO 1:50	

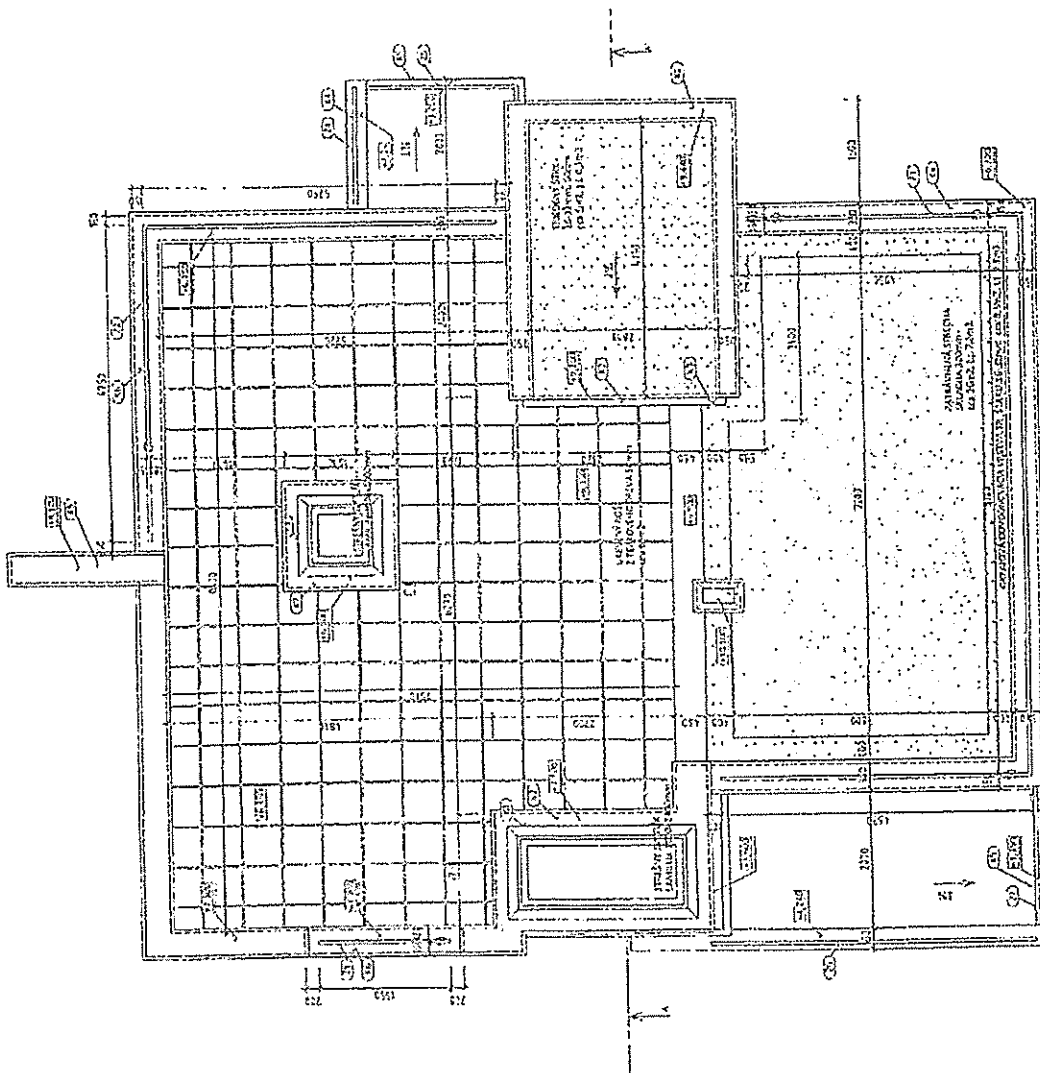
LEGENDA MĚŘITOSTI			
Č. M.	NÁZEV	POZNAČKA	OPIS MĚŘITOSTI
2.01	KUCHĚ	KUCHA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.02	JEDÁLNA	JEDÁLNA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.03	OBÝVACÍ MÍSTNOST	OBÝVACÍ MÍSTNOST	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.04	KUCHĚ	KUCHA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.05	JEDÁLNA	JEDÁLNA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.06	OBÝVACÍ MÍSTNOST	OBÝVACÍ MÍSTNOST	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.07	KUCHĚ	KUCHA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.08	JEDÁLNA	JEDÁLNA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.09	OBÝVACÍ MÍSTNOST	OBÝVACÍ MÍSTNOST	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.10	KUCHĚ	KUCHA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA
2.11	JEDÁLNA	JEDÁLNA	VC DĚRTELÍ + NĚŽIA

PROJEKTANT	PROJEKT PŘESTAVBY	PROJEKT PŘESTAVBY
OBJEKTOVÝ ÚSTŘEDÍ	PROJEKT PŘESTAVBY	PROJEKT PŘESTAVBY
PROJEKTANT	PROJEKT PŘESTAVBY	PROJEKT PŘESTAVBY
PROJEKTANT	PROJEKT PŘESTAVBY	PROJEKT PŘESTAVBY
PROJEKTANT	PROJEKT PŘESTAVBY	PROJEKT PŘESTAVBY



1:100

1150










LEHNOVA JAROST	
SN	PROJEKT
DROBNÉ PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ	
PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	
PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	
PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	
PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	
PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	
PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	
PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	

PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ

PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ

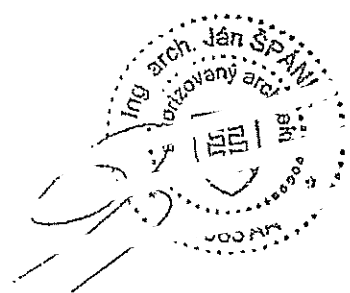
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ
PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ	PROJEKT PŘEDSTAVENÉ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ PŘEVÝŠENÍ

LEGENDA HMÔT

OZN.	NÁZOV
	EXISTUJÚCE MURIVO
	NAVRHOVANÉ NOSNÉ MURIVO
	NAVRHOVANÁ PRIEČKA
	ŽELEZOBETONOVÁ KONŠTRUKCIA
	ŠTRKOVÉ LÔŽKO
	HYDROIZOLÁCIA
	TEPELNÁ IZOLÁCIA

POZNÁMKA : OBVODOVÁ STENA Z EXTERIÉRU JE OBLOŽENÁ TEPELNOU IZOLÁCIOU

Miestna časť Bratislava - Ružinov
 odbor: výstavby a územného prostredia
 Miestny územný úrad Bratislava-Ružinov
 Tento výkres je podľa form. užívateľského
 povolenia vydaného pod
 č.j. 54/2009/5445-5/JVA-28
 zo dňa 14.10.2009
 pečat'



STUPEŇ PD	PROJEKT PRE STAVEBNÉ POVOLENIE		
AUTOR PROJEKTU	ING ZDENO ŠABÍK, GALANTA		
INVESTOR	ING MILAN MAŠAŠ A MANŽ.	MIESTO STAVBY	BRATISLAVA-RUŽINOV, ul. SÚLOVSKÁ
NÁZOV PD	RODINNÝ DOM - NADSTAVBA A PRESTAVBA		
OBŠAH VÝKR.	REZ A-A'	MIERKA	1 : 50
		Č. VÝKRESU	09

TEP IZOLÁCIA (HOBASIT) 200mm
 HYDROIZOLÁCIA
 STREŠNÁ KONŠTRUKCIA, 150mm
 OMIETKA

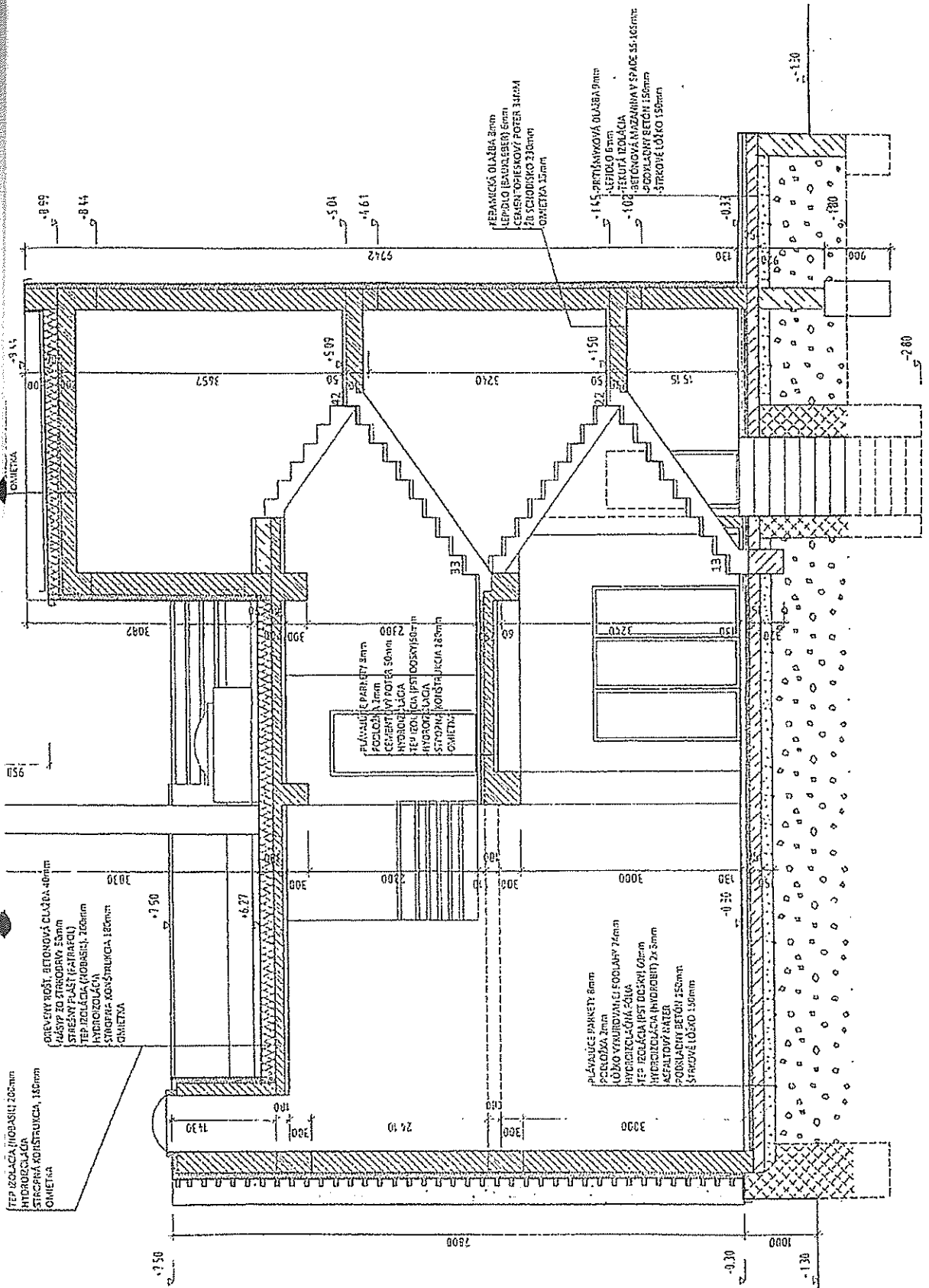
ODVEVY ROŠŤ, BETONOVÁ ČLÁDKA, 40mm
 VAŠŠÍY ŽO ŽIRODRW 50mm
 STREŠNÝ PŁAŠŤ (E-ATRAFOL)
 TEP IZOLÁCIA (HOBASIT), 200mm
 HYDROIZOLÁCIA
 STREŠNÁ KONŠTRUKCIA, 150mm
 OMIETKA

PLÁVAJÚCE PANKETÝ 8mm
 POCIOLOK 2mm
 CEVBY VÍ POKY 50mm
 HYDROIZOLÁCIA
 TEP IZOLÁCIA (HOBASIT) 150mm
 HYDROIZOLÁCIA
 STREŠNÁ KONŠTRUKCIA 150mm
 OMIETKA

PLÁVAJÚCE PANKETÝ 8mm
 POCIOLOK 2mm
 LÓŽO VYKUROVANÍ, POCIOPLIVÝ 74mm
 HYDROIZOLÁCIA-PAČIA
 TEP IZOLÁCIA (HOBASIT) 100mm
 HYDROIZOLÁCIA (HOBASIT) 2x 3mm
 ASFALTOVÝ HATER
 PODLAŽNÝ BETÓN 150mm
 ŠTRUKOVÉ LÓŽKO 150mm

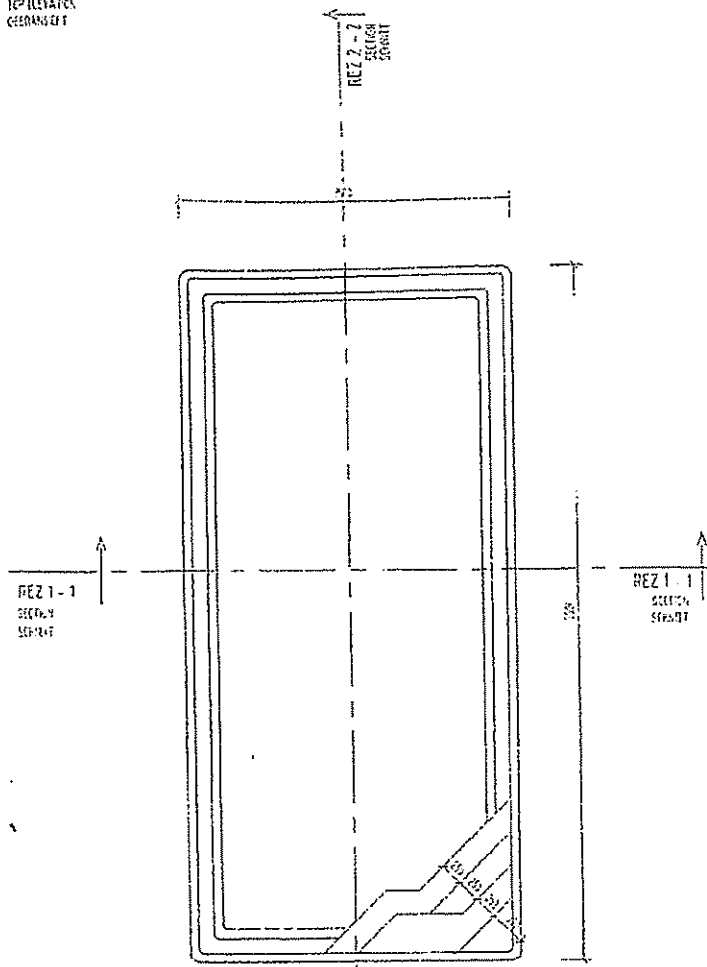
PERIMETRICKÁ OHLAŠKA 20mm
 LEPIDLO (ISOLALBEREN) 5mm
 CEREN COPLESKOVÝ PAPER 310x310
 70x SCHÜBDRUCK 230mm
 OMIETKA 20mm

11,5-PRŤIŠKOVÁ OHLAŠKA 9mm
 ASFALTOVÝ HATER
 100-TEKUTÁ IZOLÁCIA
 BETONOVÁ NAZNAHRAV ŠPADE 35x35mm
 POCIOPLIVÝ BETÓN 150mm
 ŠTRUKOVÉ LÓŽKO 150mm

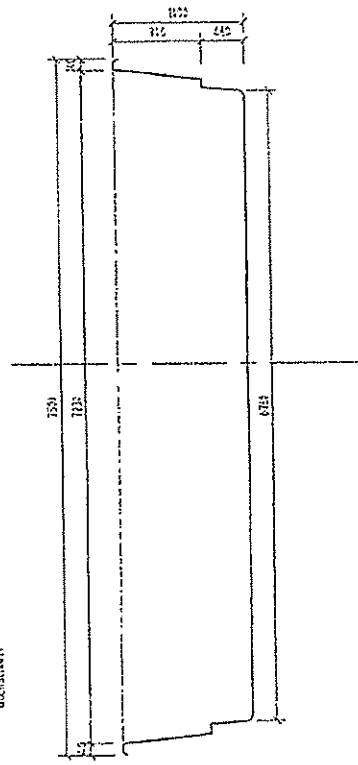


POHĽAD ZHORA M 1:50

12P ILEKATKA
GERANGETT

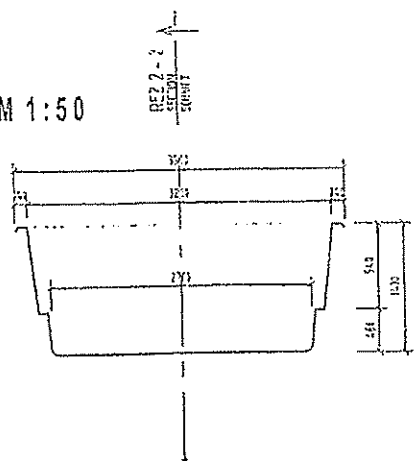


REZ 2-2 M 1:50
KROJENIE SECIAS
QUERSCHNITT



REZ 1-1 M 1:50

1200S SECIAS
QUEERSCHNITT



POZNÁMKY / NOTE / ANMERKUNGEN

VRCHNA STENKA BAZÉNA JE TĽA 12121
TELEBRANOU PŘESKVESTI 7 - 10 MM

THICKNESS OF THE SIDEWALL IS 12121 STRENGTH CLASS C40/50
FEASIBLE WITH TELEBRANOU RATE 7 - 10 MM

DE SCHIJENDEKANTEN DIJKEN 12121
DUSSEIN TELEBRANOU 7 - 10 MM

<p>BRILJANT 74 GEOMETRIA BAZÉNA GEOMETRY OF SWIMMING POOL SCHWIMMBAD GEOMETRIE</p>	<p>PRÍLOHA KROJENIE SECIAS QUERSCHNITT 1:50 2 31/2012 AS 1</p>	<p>122 PŘEPRÁVKA P. Hájek 1:50 2 31/2012 AS 1</p>
--	--	---

122 PŘEPRÁVKA P. Hájek 1:50 2 31/2012 AS 1

FOTODOKUMENTÁCIA

Rodinný dom súp. č. 2686 na p. č. 2499, kat. územie Ružinov



Západný pohľad



Južný pohľad



Východný pohľad



Severný pohľad



Pohľad na p. č. 2498 za vst. bránou



Pohľad na p. č. 2498

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 75/2024.

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

Ing. Juraj Talian, PhD.

