

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 16.06.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 14/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty dvadsiatich rozostavaných rodinných domov na parcelách číslo 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2217/45, 2217/47, 2217/49, 2218/16, 2218/20, 2218/21, 2218/24, 2218/25, 2219/5, 2219/6, 2220/16, 2220/18 a 2220/19 s príslušenstvom, vedených na LV č. 6396, pozemkov parcelné číslo 2220/13, 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19 a 2220/20, vedených na LV č. 301, pozemkov parcelné číslo 2217/2, 2217/6, 2217/30, 2217/32, 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2217/51, 2218/7, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/16, 2218/17 a 2218/18, vedených na LV č. 414, pozemkov parcelné číslo 2217/3, 2217/4, 2217/5, 2217/7, 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50, 2217/52 a 2217/53, vedených na LV č. 415, pozemkov parcelné číslo 2218/2, 2218/19, 2218/20, 2218/21, 2218/22, 2218/23, 2218/24, 2218/25, 2218/26, 2218/27, 2219/1, 2219/4, 2219/5, 2219/6 a 2219/7, vedených na LV č. 416, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec.

Počet strán (z toho príloh): 188 (62)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 28.06.2025

I. ÚVOD

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty dvadsiatich rozostavaných rodinných domov na parcelách číslo 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2217/45, 2217/47, 2217/49, 2218/16, 2218/20, 2218/21, 2218/24, 2218/25, 2219/5, 2219/6, 2220/16, 2220/18 a 2220/19 s príslušenstvom, vedených na LV č. 6396, pozemkov parcelné číslo 2220/13, 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19 a 2220/20, vedených na LV č. 301, pozemkov parcelné číslo 2217/2, 2217/6, 2217/30, 2217/32, 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2217/51, 2218/7, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/16, 2218/17 a 2218/18, vedených na LV č. 414, pozemkov parcelné číslo 2217/3, 2217/4, 2217/5, 2217/7, 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50, 2217/52 a 2217/53, vedených na LV č. 415, pozemkov parcelné číslo 2218/2, 2218/19, 2218/20, 2218/21, 2218/22, 2218/23, 2218/24, 2218/25, 2218/26, 2218/27, 2219/1, 2219/4, 2219/5, 2219/6 a 2219/7, vedených na LV č. 416, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec.

2. Účel znaleckého posudku:
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
20.06.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:
20.06.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 16.06.2025 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností
- Znalecký posudok číslo 76/2023, vypracovala znalkyňa Ing. Zuzana Satinová dňa 19.06.2023 – e-mailom doručená xerokópia originálu bez príloh, poskytnutá pre účely prevzatia a konfrontácie potrebných údajov nesprístupneného objektu rozostavaného rodinného domu na pozemku p.č. 2218/21,
- Geometrický plán na zameranie rozostavaných stavieb rodinných domov p. č. 2217/38-45, /47, /48, 2218/16, /20, /21, /24, /25, 2219/5, /6, 2220/16, /18, /19 a oddelenie pozemkov p. č. 2217/46, /49, /50, 2218/12, /13, /14, /15, /17, /18, /19, /22, /23, /26, /27, 2219/7, 2220/17, /20, vyhotovený dňa 27.04.2023, číslo plánu 9/2023, bez úradného overenia, KÚ Chorvátsky Grob, Mapový list č. Z.S. XVIII-21-20 - e-mailom doručená xerokópia originálu - príloha č. 4,
- Stavebné povolenie na stavbu 20 rodinných domov, vydala Obec Chorvátsky Grob dňa 8.6.2021 pod č. z.: 10453/2021 a pod č. sp.: ÚK a SP-1327-2020-MS-STRTED, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 23.07.2021 – e-mailom doručená xerokópia originálu - príloha č. 5,
- Zmluva č. 170000244 o pripojení odberných elektrických zariadení žiadateľa do distribučnej sústavy s grafickou prílohou na strane 13/13 - e-mailom doručená xerokópia originálu – strana 13/13 tvorí prílohu tohto ZP č. 6,
- Technická správa stavby Priečna ulica – Chorvátsky Grob; SO 01 - Prijazdová komunikácia - e-mailom doručená xerokópia originálu,
- Stavebné povolenie na stavby verejný vodovod a prípojky, verejná splašková kanalizácia a prípojky, dažďová kanalizácia, vydal Okresný úrad Sereď dňa 11.11.2020 pod č. OU-SC-OSZP/2020/014860-G-84-Ry, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 13.01.2021 – e-mailom doručená xerokópia originálu,
- Stavebné povolenie na stavbu komunikácií a chodníkov, vydala Obec Chorvátsky Grob dňa 26.10.2020 pod č. z.: 9122/2020 a pod č. sp.: ÚK a SP-109-2020-MS-STRTED, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.12.2020 - e-mailom doručená xerokópia originálu,
- Stavebné povolenie na stavbu verejných rozvodov NN, vydala Obec Chorvátsky Grob dňa 23.2.2021 pod č. z.: 2094/2021 a pod č. sp.: ÚK a SP-1348-2020-MS-STRTED, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 06.04.2021 - e-mailom doručená xerokópia originálu,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 20.06.2025,

- Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 6396, 301, 414, 415 a 416 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.06.2025, okres Senec, obec Chorvátsky Grob, katastrálne územie Chorvátsky Grob - príloha č. 2,
- Kópie katastrálnej mapy na parcely číslo 2217/2, 2217/3, 2217/4, 2217/5, 2217/6, 2217/7, 2217/30, 2217/32, 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50, 2217/51, 2217/52, 2217/53, 2218/2, 2218/7, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/16, 2218/17, 2218/18, 2218/19, 2218/20, 2218/21, 2218/22, 2218/23, 2218/24, 2218/25, 2218/26, 2218/27, 2219/1, 2219/4, 2219/5, 2219/6, 2219/7, 2220/13, 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19, 2220/20 - vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 11.06 a 18.06.2025, okres Senec, obec Chorvátsky Grob, katastrálne územie Chorvátsky Grob - príloha č. 3,
- Časť Projektovej dokumentácie – pôdorysy podlaží a rezy ohodnocovaných rodinných domov pre účely ohodnotenia – e-mailom doručené xerokópie originálov - príloha č. 7,
- Fotodokumentácia - príloha č. 8.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- 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,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Stavebný zákon č. 25/2025 Z.z., v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície 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 dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciácie. Z dôvodu, že ohodnocované domy sú rozostavané, rodinné domy nie je možné prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpismi z Katastra nehnuteľností, Výpismi z Listov vlastníctva č. 6396, 301, 414, 415 a 416 - informatívnymi výpismi vytvorenými cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.06.2025, okres Senec, obec Chorvátsky Grob, katastrálne územie Chorvátsky Grob - ktoré tvoria prílohu č. 2.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 20.06.2025. Obhliadky sa zúčastnil vlastník ohodnocovaných nehnuteľností pán Martin Hlobeň, zástupca veriteľ VÚB Ing. Miroslav Chmelár a zástupca zadávateľa znaleckého posudku Mgr. Dušan Dičér.

d) technická dokumentácia:

Zadávateľ znaleckého posudku poskytol znalcovi e-mailom potrebné podklady, z ktorých potrebné údaje boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom, aby mohli byť využité pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností. Poskytnuté boli geometrický plán na zameranie rozostavaných stavieb rodinných domov, stavebné povolenie na stavbu 20 rodinných domov, zmluva č. 170000244 o pripojení odberných elektrických zariadení, technická správa stavby Priečna ulica – Chorvátsky Grob; SO 01 - Príjazdová komunikácia, stavebné povolenie na stavby verejný vodovod a prípojky, verejná splašková kanalizácia a prípojky, dažďová kanalizácia, stavebné povolenie na stavbu komunikácií a chodníkov, stavebné povolenie na stavbu verejných rozvodov NN, Časť Projektovej dokumentácie – pôdorysy podlaží a rezy ohodnocovaných rodinných domov pre účely ohodnotenia.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad. Rozostavaný rodinný dom na pozemku parcelné číslo 2218/21 nebol sprístupnený, nebolo možné podrobnejšie porovnať popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností so skutočným stavom.

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

Pozemky evidované na LV č. 301:

- záhrada, parcelné číslo 2220/13,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2220/16,
- záhrada, parcelné číslo 2220/17,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2220/18,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2220/19,
- záhrada, parcelné číslo 2220/20,

Pozemky evidované na LV č. 414:

- záhrada, parcelné číslo 2217/2,
- vinica, parcelné číslo 2217/6,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/30,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/32,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/38,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/39,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/40,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/41,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/42,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/43,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/44,
- ostatná plocha, parcelné číslo 2217/51,
- záhrada, parcelné číslo 2218/7,
- záhrada, parcelné číslo 2218/12,
- záhrada, parcelné číslo 2218/13,
- záhrada, parcelné číslo 2218/14,
- záhrada, parcelné číslo 2218/15,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2218/16,
- záhrada, parcelné číslo 2218/17,
- záhrada, parcelné číslo 2218/18,

Pozemky evidované na LV č. 415:

- záhrada, parcelné číslo 2217/3,
- vinica, parcelné číslo 2217/4,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/5,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/7,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/45,
- záhrada, parcelné číslo 2217/46,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/47,
- záhrada, parcelné číslo 2217/48,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/49,
- záhrada, parcelné číslo 2217/50,
- ostatná plocha, parcelné číslo 2217/52,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2217/53,

Pozemky evidované na LV č. 416:

- záhrada, parcelné číslo 2218/2,
- záhrada, parcelné číslo 2218/19,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2218/20,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2218/21,
- záhrada, parcelné číslo 2218/22,
- záhrada, parcelné číslo 2218/23,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2218/24,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2218/25,
- záhrada, parcelné číslo 2218/26,
- záhrada, parcelné číslo 2218/27,
- záhrada, parcelné číslo 2219/1,
- záhrada, parcelné číslo 2219/4,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2219/5,

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2219/6,
- záhrada, parcelné číslo 2219/7,

Stavby evidované na LV č. 6396:

Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/38 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/39 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/40 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/41 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/42 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/43 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/44 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/45 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/47 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2217/49 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2218/16 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2218/20 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2218/21 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2218/24 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2218/25 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2219/5 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2219/6 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2220/16 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2220/18 s príslušenstvom,
 Rozostavaný rodinný dom na pozemku p.č. 2220/19 s príslušenstvom,

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

Žiadne.

Predmetom ohodnotenia nie sú jednotlivé vonkajšie úpravy prislúchajúce k jednotlivým objektom, ich všeobecná hodnota je zohľadnená vo výpočte navýšením kategórie (z pôvodnej č. 3 na novú č. 2), čím dochádza zvýšeniu všeobecnej hodnoty rodinného domu o príslušenstvo, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti, nakoľko jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20 %, čo v konečnom dôsledku predstavuje navýšenie o cenu vonkajších úprav. Predmetom ohodnotenia nie sú jednotlivé spoločné rozvody inžinierskych sietí vody, splaškovej kanalizácie s revíznymi šachtami, dažďovej kanalizácie s uličnými vpustami, podzemné vedenie NN, osvetľovacie telesá, cestné a chodníkové telesá s povrchovými vrstvami, nakoľko s ich cenou je uvažované primeraným navýšením všeobecnej hodnoty mernej jednotky predmetných pozemkov.

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

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rozostavaný RD na p.č. 2217/38 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele **2217/38** je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatačnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenja. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikovým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikovým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhlľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvom zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhlľadov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanít a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(9,50+0,99+8,50)/2 \cdot (6,70+6,61)/2$	63,19	$120/63,19=1,899$
2. NP	2025	$(9,50+0,99+8,50)/2 \cdot (6,70+6,61)/2$	63,19	$120/63,19=1,899$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			

	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8044,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4089,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0

39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8855 + 2786 * 1,899)/30,1260	(8044 + 266 * 1,899)/30,1260	469,55	283,78
2. NP	(5455 + 535 * 1,899)/30,1260	(4089,3 + 149,8 * 1,899)/30,1260	214,80	145,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	469,55 €/m ² * 63,19 m ² * 3,954 * 0,95	111 452,67
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	283,78 €/m ² * 63,19 m ² * 3,954 * 0,95	67 358,19
Technická hodnota	100,00% z 67 358,19	67 358,19
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	214,80 €/m ² * 63,19 m ² * 3,954 * 0,95	50 985,06
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	145,18 €/m ² * 63,19 m ² * 3,954 * 0,95	34 460,01
Technická hodnota	100,00% z 34 460,01	34 460,01

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 452,67	67 358,19	67 358,19

2. nadzemné podlažie	50 985,06	34 460,01	34 460,01
Spolu	162 437,73	101 818,20	101 818,20

Dokončenosť stavby: $(101\,818,20\text{€} / 162\,437,73\text{€}) \cdot 100\% = 62,68\%$

2.1.2 Rozostavaný RD na p.č. 2217/39 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/39 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obložená vaňa, keramikou umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikou obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhladom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s trojvrstvom zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú

navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TÚV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhládov na II.NP, nášlapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť saníty a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2025	$(8,50+1,00+0,99+8,51)/2 \cdot (6,49+6,50)/2$	61,7	120/61,7=1,945
2. NP	2025	$(8,50+1,00+0,99+8,51)/2 \cdot (6,49+6,50)/2$	61,7	120/61,7=1,945

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			

	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0

38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0

30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4024,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8790 + 2786 * 1,945) / 30,1260$	$(7979 + 266 * 1,945) / 30,1260$	471,64	282,03
2. NP	$(5390 + 535 * 1,945) / 30,1260$	$(4024,3 + 149,8 * 1,945) / 30,1260$	213,46	143,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$471,64 \text{ €/m}^2 * 61,70 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	109 309,04

Východisková hodnota nedokončeného podlažia	282,03 €/m ² *61,70 m ² *3,954*0,95	65 364,32
Technická hodnota	100,00% z 65 364,32	65 364,32
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	213,46 €/m ² *61,70 m ² *3,954*0,95	49 472,28
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	143,25 €/m ² *61,70 m ² *3,954*0,95	33 200,15
Technická hodnota	100,00% z 33 200,15	33 200,15

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 309,04	65 364,32	65 364,32
2. nadzemné podlažie	49 472,28	33 200,15	33 200,15
Spolu	158 781,32	98 564,47	98 564,47

Dokončenosť stavby: $(98\,564,47\text{€} / 158\,781,32\text{€}) * 100\% = 62,08\%$

2.1.3 Rozostavaný RD na p.č. 2217/40 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priecnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/40 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podmietskou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášlapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných

miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s trojvrstvom zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhľadov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť saníty a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(8,51+1,00+0,99+8,51)/2 \cdot (6,50+6,49)/2$	61,74	120/61,74=1,944
2. NP	2025	$(8,51+1,00+0,99+8,51)/2 \cdot (6,50+6,49)/2$	61,74	120/61,74=1,944

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			

	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			

	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0

22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4024,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútrotné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútrotné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8790 + 2786 * 1,944)/30,1260$	$(7979 + 266 * 1,944)/30,1260$	471,55	282,02
2. NP	$(5390 + 535 * 1,944)/30,1260$	$(4024,3 + 149,8 * 1,944)/30,1260$	213,44	143,25

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	471,55 €/m ² *61,74 m ² *3,954*0,95	109 359,03
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	282,02 €/m ² *61,74 m ² *3,954*0,95	65 404,38
Technická hodnota	100,00% z 65 404,38	65 404,38
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	213,44 €/m ² *61,74 m ² *3,954*0,95	49 499,72
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	143,25 €/m ² *61,74 m ² *3,954*0,95	33 221,68
Technická hodnota	100,00% z 33 221,68	33 221,68

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 359,03	65 404,38	65 404,38
2. nadzemné podlažie	49 499,72	33 221,68	33 221,68
Spolu	158 858,75	98 626,06	98 626,06

Dokončenosť stavby: $(98\,626,06\text{€} / 158\,858,75\text{€}) * 100\% = 62,08\%$

2.1.4 Rozostavaný RD na p.č. 2217/41 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/41 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatálnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenja. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhlľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhlľadov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(8,51+1,00+6,68+2,83)/2 \cdot (6,70+6,61)/2$	63,29	120/63,29=1,896
2. NP	2025	$(8,51+1,00+6,68+2,83)/2 \cdot (6,70+6,61)/2$	63,29	120/63,29=1,896

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8535		7886,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútročné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútročné obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2771		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trémové	760	0	0,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vl'ysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5775		4247,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8

44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8535 + 2771 * 1,896) / 30,1260$	$(7886,3 + 266 * 1,896) / 30,1260$	457,70	278,52
2. NP	$(5775 + 535 * 1,896) / 30,1260$	$(4247 + 149,8 * 1,896) / 30,1260$	225,37	150,40

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$457,70 \text{ €/m}^2 * 63,29 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	108 811,87
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$278,52 \text{ €/m}^2 * 63,29 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	66 214,29
Technická hodnota	100,00% z 66 214,29	66 214,29
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$225,37 \text{ €/m}^2 * 63,29 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	53 578,61
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$150,40 \text{ €/m}^2 * 63,29 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	35 755,53
Technická hodnota	100,00% z 35 755,53	35 755,53

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	108 811,87	66 214,29	66 214,29
2. nadzemné podlažie	53 578,61	35 755,53	35 755,53
Spolu	162 390,48	101 969,82	101 969,82

Dokončenosť stavby: $(101\,969,82\text{€} / 162\,390,48\text{€}) * 100\% = 62,79\%$

2.1.5 Rozostavaný RD na p.č. 2218/16 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2218/16 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášlapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášlapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášlapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášlapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhl'adom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TÚV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a

zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhládov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(9,51+1,00+8,50)/2 \cdot (6,58+6,69)/2$	63,07	120/63,07=1,903
2. NP	2025	$(9,51+1,00+8,50)/2 \cdot (6,58+6,69)/2$	63,07	120/63,07=1,903

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			

	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8044,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0

	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie naviac			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4089,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
----	---	--	--	--

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8855 + 2786 * 1,903)/30,1260	(8044 + 266 * 1,903)/30,1260	469,92	283,81
2. NP	(5455 + 535 * 1,903)/30,1260	(4089,3 + 149,8 * 1,903)/30,1260	214,87	145,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	469,92 €/m ² *63,07 m ² *3,954*0,95	111 328,67
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	283,81 €/m ² *63,07 m ² *3,954*0,95	67 237,38
Technická hodnota	100,00% z 67 237,38	67 237,38
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	214,87 €/m ² *63,07 m ² *3,954*0,95	50 904,82

Východisková hodnota nedokončeného podlažia	145,20 €/m ² *63,07 m ² *3,954*0,95	34 399,31
Technická hodnota	100,00% z 34 399,31	34 399,31

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 328,67	67 237,38	67 237,38
2. nadzemné podlažie	50 904,82	34 399,31	34 399,31
Spolu	162 233,49	101 636,69	101 636,69

Dokončenosť stavby: $(101\,636,69\text{€} / 162\,233,49\text{€}) * 100\% = 62,65\%$

2.1.6 Rozostavaný RD na p.č. 2217/42 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/42 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatálnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky

vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhlľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s trojvrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhlľadov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(8,50+1,00+0,98+8,51)/2 \cdot (6,49+6,49)/2$	61,62	120/61,62=1,947
2. NP	2025	$(8,50+1,00+0,98+8,51)/2 \cdot (6,49+6,49)/2$	61,62	120/61,62=1,947

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0

7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0

	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorňé omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0

24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4024,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8790 + 2786 * 1,947)/30,1260$	$(7979 + 266 * 1,947)/30,1260$	471,83	282,05
2. NP	$(5390 + 535 * 1,947)/30,1260$	$(4024,3 + 149,8 * 1,947)/30,1260$	213,49	143,26

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	471,83 €/m ² *61,62 m ² *3,954*0,95	109 211,28
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	282,05 €/m ² *61,62 m ² *3,954*0,95	65 284,20
Technická hodnota	100,00% z 65 284,20	65 284,20
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	213,49 €/m ² *61,62 m ² *3,954*0,95	49 415,08
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	143,26 €/m ² *61,62 m ² *3,954*0,95	33 159,42
Technická hodnota	100,00% z 33 159,42	33 159,42

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 211,28	65 284,20	65 284,20
2. nadzemné podlažie	49 415,08	33 159,42	33 159,42
Spolu	158 626,36	98 443,62	98 443,62

Dokončenosť stavby: $(98\,443,62\text{€} / 158\,626,36\text{€}) * 100\% = 62,06\%$

2.1.7 Rozostavaný RD na p.č. 2217/43 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/43 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatálnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízie šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obýpacej izby so schodiskom na II.NP, z obýpacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obýpacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhladom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhladov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(8,51+1,00+1,01+8,50)/2 \cdot (6,50+6,51)/2$	61,86	120/61,86=1,940
2. NP	2025	$(8,51+1,00+1,01+8,50)/2 \cdot (6,50+6,51)/2$	61,86	120/61,86=1,940

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hruboorné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			

	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie naviac			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0

7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4024,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8790 + 2786 * 1,940) / 30,1260$	$(7979 + 266 * 1,940) / 30,1260$	471,18	281,98
2. NP	$(5390 + 535 * 1,940) / 30,1260$	$(4024,3 + 149,8 * 1,940) / 30,1260$	213,37	143,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$471,18 \text{ €/m}^2 * 61,86 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	109 485,61
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$281,98 \text{ €/m}^2 * 61,86 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	65 522,20
Technická hodnota	100,00% z 65 522,20	65 522,20
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$213,37 \text{ €/m}^2 * 61,86 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	49 579,66
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$143,23 \text{ €/m}^2 * 61,86 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	33 281,60
Technická hodnota	100,00% z 33 281,60	33 281,60

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 485,61	65 522,20	65 522,20
2. nadzemné podlažie	49 579,66	33 281,60	33 281,60
Spolu	159 065,27	98 803,80	98 803,80

Dokončenosť stavby: $(98\,803,80 \text{ €} / 159\,065,27 \text{ €}) * 100 \% = 62,12\%$

2.1.8 Rozostavaný RD na p.č. 2217/44 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/44 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhladom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s trojvrstvom zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a

zábradlia na schodisku, osadenie sadrokartónových podhl'adov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

ZATRIEDENIE STAVBY

IKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2025	$(8,50+1,00+9,50)/2 \cdot (6,70+4,11+2,49)/2$	63,18	120/63,18=1,899
2. NP	2025	$(8,50+1,00+9,50)/2 \cdot (6,70+4,11+2,49)/2$	63,18	120/63,18=1,899

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

I. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8535		7886,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			

	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Konštrukcie naviac			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnúťorné omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5775		4247,0

naky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8535 + 2786 * 1,899) / 30,1260$	$(7886,3 + 266 * 1,899) / 30,1260$	458,93	278,54
2. NP	$(5775 + 535 * 1,899) / 30,1260$	$(4247 + 149,8 * 1,899) / 30,1260$	225,42	150,42

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$458,93 \text{ €/m}^2 * 63,18 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	108 914,66
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$278,54 \text{ €/m}^2 * 63,18 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	66 103,96
Technická hodnota	100,00% z 66 103,96	66 103,96
NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$225,42 \text{ €/m}^2 * 63,18 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	53 497,36

Východisková hodnota nedokončeného podlažia	150,42 €/m ² *63,18 m ² *3,954*0,95	35 698,13
Technická hodnota	100,00% z 35 698,13	35 698,13

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	108 914,66	66 103,96	66 103,96
2. nadzemné podlažie	53 497,36	35 698,13	35 698,13
Spolu	162 412,02	101 802,09	101 802,09

Dokončenosť stavby: $(101\,802,09\text{€} / 162\,412,02\text{€}) * 100\% = 62,68\%$

2.1.9 Rozostavaný RD na p.č. 2220/16 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2220/16 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatačnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpiwničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášlapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášlapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky

vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhl'adom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TÚV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhl'adov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(3,00+3,69+6,59)/2 \cdot (9,51+0,99+8,51)/2$	63,11	120/63,11=1,901
2. NP	2025	$(3,00+3,69+6,59)/2 \cdot (9,51+0,99+8,51)/2$	63,11	120/63,11=1,901

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0

7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väzníkové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8044,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0

	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0

24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4089,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8855 + 2786 * 1,901)/30,1260	(8044 + 266 * 1,901)/30,1260	469,73	283,80
2. NP	(5455 + 535 * 1,901)/30,1260	(4089,3 + 149,8 * 1,901)/30,1260	214,83	145,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	469,73 €/m ² *63,11 m ² *3,954*0,95	111 354,24
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	283,80 €/m ² *63,11 m ² *3,954*0,95	67 277,65
Technická hodnota	100,00% z 67 277,65	67 277,65
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	214,83 €/m ² *63,11 m ² *3,954*0,95	50 927,62
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	145,19 €/m ² *63,11 m ² *3,954*0,95	34 418,75
Technická hodnota	100,00% z 34 418,75	34 418,75

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 354,24	67 277,65	67 277,65
2. nadzemné podlažie	50 927,62	34 418,75	34 418,75
Spolu	162 281,86	101 696,40	101 696,40

Dokončenosť stavby: $(101\,696,40\text{€} / 162\,281,86\text{€}) * 100\% = 62,67\%$

2.1.10 Rozostavaný RD na p.č. 2218/20 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2218/20 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatálnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpiwničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikou obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obkladom obložená vaňa, keramikou umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikou obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramikých tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhl'adom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hlinikové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava lupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod mietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické bleskozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a obradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhl'adov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh keramikou obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

ATRIEDENIE STAVBY

KSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
S: 111 0 Jednobytové budovy

TERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	K _{ZP}
NP	2025	$(6,51+6,51)/2 \cdot (8,51+1,00+0,99+8,51)/2$	61,88	120/61,88=1,939
NP	2025	$(6,51+6,51)/2 \cdot (8,51+1,00+0,99+8,51)/2$	61,88	120/61,88=1,939

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlasy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4024,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			

	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8790 + 2786 * 1,939)/30,1260	(7979 + 266 * 1,939)/30,1260	471,09	281,97
2. NP	(5390 + 535 * 1,939)/30,1260	(4024,3 + 149,8 * 1,939)/30,1260	213,35	143,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	471,09 €/m ² * 61,88 m ² * 3,954 * 0,95	109 500,09
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	281,97 €/m ² * 61,88 m ² * 3,954 * 0,95	65 541,06
Technická hodnota	100,00% z 65 541,06	65 541,06
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	213,35 €/m ² * 61,88 m ² * 3,954 * 0,95	49 591,04
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	143,22 €/m ² * 61,88 m ² * 3,954 * 0,95	33 290,03
Technická hodnota	100,00% z 33 290,03	33 290,03

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 500,09	65 541,06	65 541,06
2. nadzemné podlažie	49 591,04	33 290,03	33 290,03
Spolu	159 091,13	98 831,09	98 831,09

Dokončenosť stavby: $(98\,831,09\text{€} / 159\,091,13\text{€}) * 100\% = 62,12\%$

2.1.11 Rozostavaný RD na p.č. 2218/21 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2218/21 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikou obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obkladom obložená vaňa, keramikou umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikou obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramikých tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a

zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhládov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(4,83+1,67+6,50)/2 \cdot (8,51+1,00+0,99+8,52)/2$	61,82	120/61,82=1,941
2. NP	2025	$(4,83+1,67+6,50)/2 \cdot (8,51+1,00+0,99+8,52)/2$	61,82	120/61,82=1,941

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhladom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlys (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútoré vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútoré obklady			

	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4024,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_m = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8790 + 2786 * 1,941) / 30,1260$	$(7979 + 266 * 1,941) / 30,1260$	471,27	281,99
2. NP	$(5390 + 535 * 1,941) / 30,1260$	$(4024,3 + 149,8 * 1,941) / 30,1260$	213,38	143,23

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$471,27 \text{ €/m}^2 * 61,82 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	109 435,71
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$281,99 \text{ €/m}^2 * 61,82 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	65 482,16
Technická hodnota	100,00% z 65 482,16	65 482,16
2. NP z roku 2025		

Východisková hodnota	213,38 €/m ² *61,82 m ² *3,954*0,95	49 549,92
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	143,23 €/m ² *61,82 m ² *3,954*0,95	33 260,08
Technická hodnota	100,00% z 33 260,08	33 260,08

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 435,71	65 482,16	65 482,16
2. nadzemné podlažie	49 549,92	33 260,08	33 260,08
Spolu	158 985,63	98 742,24	98 742,24

Dokončenosť stavby: $(98\,742,24\text{€} / 158\,985,63\text{€}) * 100\% = 62,11\%$

2.1.12 Rozostavaný RD na p.č. 2217/45 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele **2217/45** je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatálnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikou obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý

rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvom zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhľadov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť saníty a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(8,52+1,00+5,90+1,10+2,50)/2 \cdot (6,69+6,57)/2$	63,05	120/63,05=1,903
2. NP	2025	$(8,52+1,00+5,90+1,10+2,50)/2 \cdot (6,69+6,57)/2$	63,05	120/63,05=1,903

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8044,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			

	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorňé omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	760	0	0,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0

23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4089,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{cu}

=

3,954

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8855 + 2786 * 1,903)/30,1260	(8044 + 266 * 1,903)/30,1260	469,92	283,81
2. NP	(5455 + 535 * 1,903)/30,1260	(4089,3 + 149,8 * 1,903)/30,1260	214,87	145,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	469,92 €/m ² *63,05 m ² *3,954*0,95	111 293,37
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	283,81 €/m ² *63,05 m ² *3,954*0,95	67 216,06
Technická hodnota	100,00% z 67 216,06	67 216,06
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	214,87 €/m ² *63,05 m ² *3,954*0,95	50 888,68
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	145,20 €/m ² *63,05 m ² *3,954*0,95	34 388,40
Technická hodnota	100,00% z 34 388,40	34 388,40

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 293,37	67 216,06	67 216,06
2. nadzemné podlažie	50 888,68	34 388,40	34 388,40
Spolu	162 182,05	101 604,46	101 604,46

Dokončenosť stavby: (101 604,46€ / 162 182,05€) * 100 % = 62,65%

2.1.13 Rozostavaný RD na p.č. 2220/18 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2220/18 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatálnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhl'adom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhl'adov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť saníty a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(6,61+2,90+3,80)/2 \cdot (9,50+1,00+8,50)$	63,22	$120/63,22=1,898$
2. NP	2025	$(6,61+2,90+3,80)/2 \cdot (9,50+1,00+8,50)$	63,22	$120/63,22=1,898$

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8044,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútoré vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútoré obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Konštrukcie naviac			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	95	722,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4811,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			

	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8855 + 2786 * 1,898) / 30,1260$	$(8044 + 266 * 1,898) / 30,1260$	469,46	283,77
2. NP	$(5455 + 535 * 1,898) / 30,1260$	$(4811,3 + 149,8 * 1,898) / 30,1260$	214,78	169,14

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$469,46 \text{ €/m}^2 * 63,22 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	111 484,21
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$283,77 \text{ €/m}^2 * 63,22 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	67 387,79
Technická hodnota	100,00% z 67 387,79	67 387,79
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$214,78 \text{ €/m}^2 * 63,22 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	51 004,51
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$169,14 \text{ €/m}^2 * 63,22 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	40 166,23
Technická hodnota	100,00% z 40 166,23	40 166,23

VÝHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 484,21	67 387,79	67 387,79
2. nadzemné podlažie	51 004,51	40 166,23	40 166,23
Spolu	162 488,72	107 554,02	107 554,02

Dokončenosť stavby: $(107 554,02 \text{ €} / 162 488,72 \text{ €}) * 100 \% = 66,19\%$

2.1.14 Rozostavaný RD na p.č. 2218/24 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priechnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2218/24 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obýpacej izby so schodiskom na II.NP, z obýpacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým íštením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikou obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obýpacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obkladom obložená vaňa, keramikou umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikou obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramikou tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a

zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhládov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(6,50+6,51)/2 \cdot (8,50+1,00+1,00+8,51)/2$	61,83	120/61,83=1,941
2. NP	2025	$(6,50+6,51)/2 \cdot (8,50+1,00+1,00+8,51)/2$	61,83	120/61,83=1,941

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhlädom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130

16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			

	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové	760	95	722,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4746,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{cu}

=

3,954

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8790 + 2786 * 1,941) / 30,1260$	$(7979 + 266 * 1,941) / 30,1260$	471,27	281,99
2. NP	$(5390 + 535 * 1,941) / 30,1260$	$(4746,3 + 149,8 * 1,941) / 30,1260$	213,38	167,20

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$471,27 \text{ €/m}^2 * 61,83 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	109 453,41
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$281,99 \text{ €/m}^2 * 61,83 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	65 492,75
Technická hodnota	100,00% z 65 492,75	65 492,75
2. NP z roku 2025		

Východisková hodnota	213,38 €/m ² *61,83 m ² *3,954*0,95	49 557,94
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	167,20 €/m ² *61,83 m ² *3,954*0,95	38 832,54
Technická hodnota	100,00% z 38 832,54	38 832,54

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 453,41	65 492,75	65 492,75
2. nadzemné podlažie	49 557,94	38 832,54	38 832,54
Spolu	159 011,35	104 325,29	104 325,29

Dokončenosť stavby: $(104\,325,29\text{€} / 159\,011,35\text{€}) * 100\% = 65,61\%$

2.1.15 Rozostavaný RD na p.č. 2218/25 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priechnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2218/25 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatálnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpiwničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obýpacej izby so schodiskom na II.NP, z obýpacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obýpacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý

rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhladom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhladov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(6,49+6,51)/2 \cdot (8,51+1,00+1,01+8,51)/2$	61,85	120/61,85=1,940
2. NP	2025	$(6,49+6,51)/2 \cdot (8,51+1,00+1,01+8,51)/2$	61,85	120/61,85=1,940

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0

6	Vnútorné omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo pracovne			

	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	95	722,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0

23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4746,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8790 + 2786 * 1,940)/30,1260	(7979 + 266 * 1,940)/30,1260	471,18	281,98
2. NP	(5390 + 535 * 1,940)/30,1260	(4746,3 + 149,8 * 1,940)/30,1260	213,37	167,19

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	471,18 €/m ² *61,85 m ² *3,954*0,95	109 467,91
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	281,98 €/m ² *61,85 m ² *3,954*0,95	65 511,61
Technická hodnota	100,00% z 65 511,61	65 511,61
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	213,37 €/m ² *61,85 m ² *3,954*0,95	49 571,65
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	167,19 €/m ² *61,85 m ² *3,954*0,95	38 842,78
Technická hodnota	100,00% z 38 842,78	38 842,78

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 467,91	65 511,61	65 511,61
2. nadzemné podlažie	49 571,65	38 842,78	38 842,78
Spolu	159 039,56	104 354,39	104 354,39

Dokončenosť stavby: $(104\,354,39\text{€} / 159\,039,56\text{€}) * 100\% = 65,62\%$

2.1.16 Rozostavaný RD na p.č. 2217/47 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/47 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatačnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenja. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramickou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramickým obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramickým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhľadov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh a keramické obklady stien, interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(6,59+6,70)/2 \cdot (8,51+1,00+9,49)/2$	63,13	$120/63,13=1,901$
2. NP	2025	$(6,59+6,70)/2 \cdot (8,51+1,00+9,49)/2$	63,13	$120/63,13=1,901$

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubo-zrné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klapiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8044,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Konštrukcie navyiac			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	95	722,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4811,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			

	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8855 + 2786 * 1,901) / 30,1260$	$(8044 + 266 * 1,901) / 30,1260$	469,73	283,80
2. NP	$(5455 + 535 * 1,901) / 30,1260$	$(4811,3 + 149,8 * 1,901) / 30,1260$	214,83	169,16

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$469,73 \text{ €/m}^2 * 63,13 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	111 389,53
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$283,80 \text{ €/m}^2 * 63,13 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	67 298,98
Technická hodnota	100,00% z 67 298,98	67 298,98
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$214,83 \text{ €/m}^2 * 63,13 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	50 943,76
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$169,16 \text{ €/m}^2 * 63,13 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	40 113,79
Technická hodnota	100,00% z 40 113,79	40 113,79

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 389,53	67 298,98	67 298,98
2. nadzemné podlažie	50 943,76	40 113,79	40 113,79
Spolu	162 333,29	107 412,77	107 412,77

Dokončenosť stavby: $(107 412,77 \text{ €} / 162 333,29 \text{ €}) * 100 \% = 66,17\%$

2.1.17 Rozostavaný RD na p.č. 2220/19 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priechnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2220/19 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramické umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikým obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikou obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhladom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a

zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhládov na II.NP, nášlapné vrstvy podláh v obytných miestnostiach, osadiť interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, keramické obklady stien pri kuchynskej linke, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(2,99+3,71+6,61)/2 \cdot (9,50+1,00+8,49)/2$	63,19	120/63,19=1,899
2. NP	2025	$(2,99+3,71+6,61)/2 \cdot (9,50+1,00+8,49)/2$	63,19	120/63,19=1,899

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hruboorné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhlľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8044,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0

40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
	Konštrukcie navyiac			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	95	722,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4811,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8855 + 2786 * 1,899) / 30,1260$	$(8044 + 266 * 1,899) / 30,1260$	469,55	283,78
2. NP	$(5455 + 535 * 1,899) / 30,1260$	$(4811,3 + 149,8 * 1,899) / 30,1260$	214,80	169,15

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$469,55 \text{ €/m}^2 * 63,19 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	111 452,67
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$283,78 \text{ €/m}^2 * 63,19 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	67 358,19
Technická hodnota	100,00% z 67 358,19	67 358,19
2. NP z roku 2025		

Východisková hodnota	214,80 €/m ² *63,19 m ² *3,954*0,95	50 985,06
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	169,15 €/m ² *63,19 m ² *3,954*0,95	40 149,54
Technická hodnota	100,00% z 40 149,54	40 149,54

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 452,67	67 358,19	67 358,19
2. nadzemné podlažie	50 985,06	40 149,54	40 149,54
Spolu	162 437,73	107 507,73	107 507,73

Dokončenosť stavby: $(107\,507,73\text{€} / 162\,437,73\text{€}) * 100\% = 66,18\%$

2.1.18 Rozostavaný RD na p.č. 2219/6 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2219/6 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpiwničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikou obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý

rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa, keramické umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramickým obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramických tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhľadom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väzníkový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s trojvrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupní a zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhľadov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh v obytných miestnostiach, osadiť interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, keramické obklady stien pri kuchynskej linke, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2025	$(6,50+6,52)/2 \cdot (8,49+1,00+1,00+8,51)/2$	61,85	120/61,85=1,940
2. NP	2025	$(6,50+6,52)/2 \cdot (8,49+1,00+1,00+8,51)/2$	61,85	120/61,85=1,940

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			

	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			

	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorné obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	85	204,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		254,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorné omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760	95	722,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0

23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4746,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	(8790 + 2786 * 1,940)/30,1260	(7979 + 254 * 1,940)/30,1260	471,18	281,21
2. NP	(5390 + 535 * 1,940)/30,1260	(4746,3 + 149,8 * 1,940)/30,1260	213,37	167,19

TECHNICKÝ STAV

výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$471,18 \text{ €/m}^2 \cdot 61,85 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	109 467,91
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$281,21 \text{ €/m}^2 \cdot 61,85 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	65 332,72
Technická hodnota	100,00% z 65 332,72	65 332,72
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$213,37 \text{ €/m}^2 \cdot 61,85 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	49 571,65
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$167,19 \text{ €/m}^2 \cdot 61,85 \text{ m}^2 \cdot 3,954 \cdot 0,95$	38 842,78
Technická hodnota	100,00% z 38 842,78	38 842,78

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 467,91	65 332,72	65 332,72
2. nadzemné podlažie	49 571,65	38 842,78	38 842,78
Spolu	159 039,56	104 175,50	104 175,50

Dokončenosť stavby: $(104\,175,50\text{€} / 159\,039,56\text{€}) \cdot 100\% = 65,50\%$

2.1.19 Rozostavaný RD na p.č. 2219/5 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2219/5 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatčnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikou obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obkladom obložená vaňa, keramikou umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikou obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramikých tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhl'adom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s troj vrstvovým zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, ukončiť elektrické vypínače a zásuvky, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupníc a zábradlia na schodisku, detailné ukončenie sadrokartónových podhl'adov na II.NP, nášľapné vrstvy podláh v obytných miestnostiach, osadiť interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, keramikou obklady stien pri kuchynskej linke, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), zrealizovať vstavané skrine.

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. NP	2025	$(6,50+6,52)/2 \cdot (8,51+1,00+1,00+8,51)/2$	61,91	120/61,91=1,938
2. NP	2025	$(6,50+6,52)/2 \cdot (8,51+1,00+1,00+8,51)/2$	61,91	120/61,91=1,938

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	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (príčekovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klampiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	20	69,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			

	25.1 svetelná, motorická	280	95	266,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8790		7979,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorňé obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	90	216,0
-	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		266,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	95	722,0
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	130	100	130
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	20	30,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	95	147,3
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	95	76,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5390		4746,3

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
41	Balkón			

	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		149,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8790 + 2786 * 1,938) / 30,1260$	$(7979 + 266 * 1,938) / 30,1260$	471,00	281,97
2. NP	$(5390 + 535 * 1,938) / 30,1260$	$(4746,3 + 149,8 * 1,938) / 30,1260$	213,33	167,18

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$471,00 \text{ €/m}^2 * 61,91 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	109 532,24
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$281,97 \text{ €/m}^2 * 61,91 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	65 572,84
Technická hodnota	100,00% z 65 572,84	65 572,84
2. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$213,33 \text{ €/m}^2 * 61,91 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	49 610,43
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$167,18 \text{ €/m}^2 * 61,91 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	38 878,13
Technická hodnota	100,00% z 38 878,13	38 878,13

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	109 532,24	65 572,84	65 572,84
2. nadzemné podlažie	49 610,43	38 878,13	38 878,13
Spolu	159 142,67	104 450,97	104 450,97

Dokončenosť stavby: $(104 450,97 \text{ €} / 159 142,67 \text{ €}) * 100 \% = 65,63\%$

2.1.20 Rozostavaný RD na p.č. 2217/49 s príslušenstvom

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je 20 rozostavaných rodinných domov na novovybudovanej Priečnej ulici, ktorá prepája ulice Hlboká a Hoštáky, v okrajovej východnej časti obce Chorvátsky Grob.

Dispozične sú postavené v piatich zoskupeniach po štyroch radových domoch. Dve zoskupenia v severnej časti areálu sú smerované sever-juh s vchodmi do rodinných domov z východnej strany. Tri zoskupenia v južnej časti areálu sú smerované východ-západ s vchodmi do rodinných domov zo severnej strany.

Rozostavaný rodinný dom na parcele 2217/49 je súčasťou radovej zástavby štyroch rodinných domov, vzájomne oddelených dilatačnou škárou hr. 100 mm s akustickou izoláciou, bez spoločných nosných múrov.

Rodinné domy sú napojené na verejné rozvody vody, kanalizácie a NN, každý z domov má samostatnú prípojku vody, kanalizácie a NN, osadené sú kanalizačné revízne šachty pre každý dom samostatne, vodomery sú umiestnené v spoločnej šachte pre štyri domy, elektromerové skrine sú navrhnuté mimo rodinných domov.

Rodinný dom má dve nadzemné podlažia bez podpivničenia. Na stavbu rodinných domov bolo vydané stavebné povolenie dňa 08.06.2021, Č. z. : 10453/2021, Č. sp. : ÚKaSP-1327-2020- MS-STRED, právoplatnosť nadobudlo dňa 23.07.2021.

Prvé nadzemné podlažie je prístupné priamo z úrovne terénu, dispozične pozostáva z predsieni, technickej miestnosti, WC, komory pod schodiskom, kuchyne s jedálňou a obývacej izby so schodiskom na II.NP, z obývacej izby je prístupná terasa. V predsieni je navrhnutý elektrický rozvádzač s automatickým istením, kuchyni je navrhnutá kuchynská linka v tvare L s nerezovým kuchynským drezom s odkvapkávacou plochou a odsávačom pár, zabudované spotrebiče - elektrický sporák s elektrickou rúrou a keramikou platňou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou, časti stien medzi pracovnou doskou a nástennými skrinkami sú navrhnuté s keramikou obkladom, v technickej miestnosti je navrhnuté tepelné čerpadlo na ohrev vykurovacej vody podlahového kúrenia a ohrev úžitkovej vody, v miestnosti WC je navrhnutý splachovací záchod s podomietkovou nádržkou a keramikou umývadlo, v komore pod schodiskom je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy vo WC, technickej miestnosti a komory pod schodiskom sú navrhnuté z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny vo WC sú navrhnuté s čiastočným keramikou obložením.

Druhé nadzemné podlažie je prístupné schodiskom z obývacej izby, dispozične pozostáva z chodby od schodiska, troch izieb a kúpeľne s WC, z dvoch izieb je prístupný balkón, v jednej izbe je navrhnutý rozdeľovač podlahového kúrenia, v kúpeľni je navrhnutá plastová jednoduchá obmurovaná a keramikou obkladom obložená vaňa, keramikou umývadlo a splachovací záchod s podomietkovou nádržkou, všetky vodovodné batérie sú navrhnuté pákové, nášľapné vrstvy v kúpeľni je navrhnutá z keramickej dlažby, v ostatných miestnostiach je navrhnutá nášľapná vrstva z plávajúcej podlahoviny, steny kúpeľne sú navrhnuté s keramikou obkladom po strop, vo všetkých troch miestnostiach sú navrhnuté vstavané skrine.

Základy tvoria betónové pásy s hydroizoláciou, podmurovka je murovaná omietaná, obvodové murivo a priečky sú z keramikých tvárnic, strop nad I.NP je železobetónový monolitický, nad II.NP je navrhnutý strop tvorený sadrokartónovým podhladom na nosnú konštrukciu krovu, strecha je valbová, krov väznicový, krytina na krove je z falcovaného pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, parapety sú hliníkové, vonkajšie omietky sú na báze umelých látok, vnútorné omietky sú sadrové, okná sú plastové s trojvrstvom zasklením, vstupné dvere sú plastové, interiérové dvere sú navrhnuté dyhované do obložkovej zárubne, schodisko na I.NP je železobetónové, povrchová úprava stupňov je navrhnutá z dreva, elektroinštalácia je svetelná aj motorická, bleskozvod je vyhotovený pod omietkou je zrealizovaný rozvod TV a internetu, vykurovanie v celom dome je podlahové teplovodné, zdrojom tepla aj prípravy TUV je navrhnuté tepelné čerpadlo so zásobníkom na teplú vodu, umiestnené bude v technickej miestnosti na I.NP.

V čase obhliadky bol rodinný dom dokončený do stavu tzv. holodomu. Je potrebné ukončiť elektrické rozvodové skrine v predsieni, tepelné čerpadlo, vrstvy nástupní a zábradlia na schodisku, nášľapné vrstvy

podláh v obytných miestnostiach, osadiť interiérové dvere, kuchynskú linku so spotrebičmi, keramické obklady stien pri kuchynskej linke, časť sanity a vodovodné batérie, (geberity sú osadené v I.NP aj II.NP), osadená je, obmurovaná a keramickým obkladom obložená vaňa bez vodovodnej pákovej batérie, čiastočne dlažby), zrealizovať vstavané skrine.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2025	$(0,49+6,10+6,72)/2 \cdot (8,51+1,00+9,51)/2$	63,29	120/63,29=1,896
2. NP	2025	$(0,49+6,10+6,72)/2 \cdot (8,51+1,00+9,51)/2$	63,29	120/63,29=1,896

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380	100	380,0
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.2 väznicové valbové, stanové	625	100	625,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65	100	65,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			

	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	50	100,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	30	57,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.1 kamenné dlažby	345	70	241,5
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8855		8234,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	0	0,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (2 ks)	400	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.10 drezové umývadlo nerezové alebo plastové s ovládaním uzáveru sifónu alebo odkvapkávačom na zeleninu, zabudovaným odpadkovým košom a pod. (1 ks)	90	0	0,0
	36.12 kuchynská linka z prírodného dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5 bm)	450	0	0,0
37	Vnútorňé vybavenie			
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0

40	Vnútorne obklady			
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	85	204,0
	Konštrukcie navyše			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	1041	0	0,0
	Spolu	2786		254,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sadrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	100	195
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	0	0,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	20	71,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5455		4981,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
37	Vnútorné vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	100	65,0
	37.5 umývadlo (1 ks)	10	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	50	40,0
40	Vnútorné obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	100	80,0
	40.4 vane (1 ks)	15	100	15,0
41	Balkón			
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105	95	99,8
44	Vstavané skrine			
	44.1 (3 ks)	105	0	0,0
	Spolu	535		309,8

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{cu} = 3,954
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [€/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [€/m ²]
1. NP	$(8855 + 2786 * 1,896) / 30,1260$	$(8234,5 + 254 * 1,896) / 30,1260$	469,27	289,32
2. NP	$(5455 + 535 * 1,896) / 30,1260$	$(4981 + 309,8 * 1,896) / 30,1260$	214,74	184,84

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00
2. NP	2025	0	100	100	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2025		
Východisková hodnota	$469,27 \text{ €/m}^2 * 63,29 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	111 562,48
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$289,32 \text{ €/m}^2 * 63,29 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	68 781,85
Technická hodnota	100,00% z 68 781,85	68 781,85
2. NP z roku 2025		

Východisková hodnota	214,74 €/m²*63,29 m²*3,954*0,95	51 051,48
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	184,84 €/m²*63,29 m²*3,954*0,95	43 943,16
Technická hodnota	100,00% z 43 943,16	43 943,16

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	111 562,48	68 781,85	68 781,85
2. nadzemné podlažie	51 051,48	43 943,16	43 943,16
Spolu	162 613,96	112 725,01	112 725,01

Dokončenosť stavby: $(112\,725,01\text{€} / 162\,613,96\text{€}) * 100\% = 69,32\%$

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rozostavaný RD na p.č. 2217/38 s príslušenstvom	101 818,20	101 818,20
Rozostavaný RD na p.č. 2217/39 s príslušenstvom	98 564,47	98 564,47
Rozostavaný RD na p.č. 2217/40 s príslušenstvom	98 626,06	98 626,06
Rozostavaný RD na p.č. 2217/41 s príslušenstvom	101 969,82	101 969,82
Rozostavaný RD na p.č. 2218/16 s príslušenstvom	101 636,69	101 636,69
Rozostavaný RD na p.č. 2217/42 s príslušenstvom	98 443,62	98 443,62
Rozostavaný RD na p.č. 2217/43 s príslušenstvom	98 803,80	98 803,80
Rozostavaný RD na p.č. 2217/44 s príslušenstvom	101 802,09	101 802,09
Rozostavaný RD na p.č. 2220/16 s príslušenstvom	101 696,40	101 696,40
Rozostavaný RD na p.č. 2218/20 s príslušenstvom	98 831,09	98 831,09
Rozostavaný RD na p.č. 2218/21 s príslušenstvom	98 742,24	98 742,24
Rozostavaný RD na p.č. 2217/45 s príslušenstvom	101 604,46	101 604,46
Rozostavaný RD na p.č. 2220/18 s príslušenstvom	107 554,02	107 554,02
Rozostavaný RD na p.č. 2218/24 s príslušenstvom	104 325,29	104 325,29
Rozostavaný RD na p.č. 2218/25 s príslušenstvom	104 354,39	104 354,39
Rozostavaný RD na p.č. 2217/47 s príslušenstvom	107 412,77	107 412,77
Rozostavaný RD na p.č. 2220/19 s príslušenstvom	107 507,73	107 507,73
Rozostavaný RD na p.č. 2219/6 s príslušenstvom	104 175,50	104 175,50
Rozostavaný RD na p.č. 2219/5 s príslušenstvom	104 450,97	104 450,97
Rozostavaný RD na p.č. 2217/49 s príslušenstvom	112 725,01	112 725,01
Celkom:	2 055 044,62	2 055 044,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Chorvátsky Grob v rovnomennom katastrálnom území. Obec Chorvátsky Grob je vzdialená komunikáciami cca 12 km

západne od centra okresného mesta Senec a cca 23,5 km severovýchodne od centra Hlavného mesta SR Bratislavy. V obci je základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, hotely, ihrisko pre futbal, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých. Lokalita s ohodnocovanými rodinnými domami sa nachádza vo východnej časti obce, v bezprostrednom okolí sú prevažne pôvodné rodinné domy, v okolí nie je žiadna prírodná lokalita. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na obecné rozvody vody, kanalizácie a elektro.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované rodinné domy sú rozostavané, nie sú stavebne ukončené, budú využívané na bývanie, s iným využitím neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 6396 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. IČO: 31320155, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/38, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/39, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/40, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/41, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/42, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/43, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/44, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/45, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/47, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/49, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/20, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/21, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/24, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/25, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/5, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/6, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/18, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/19, podľa V-2491/2024 zo dňa 10.05.2024;

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Peter Köles, rod. Köles, nar. dňa 17.11.1995, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/38, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/39, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/40, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/41, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/42, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/43, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/44, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/45, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/47, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/49, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/20, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/21, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/24, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/25, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/5, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/6, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/18, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/19, podľa ex. príkazu 405EX 294/24-20 zo dňa 26.9.2024 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z-4532/2024;

Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Peter Köles, rod. Köles, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/38, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/39, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/40, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/41, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/42, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/43, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/44, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/45, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/47, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/49, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/20, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/21, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/24, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/25, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/5, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/6, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/18, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/19, podľa ex. príkazu 405EX 351/24-18 zo dňa 20.11.2024 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Ághová), Z-5489/2024.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 301 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemok parc.č. 2220/13 (a parc.č. 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19, 2220/20-GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022;

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2220/13, 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19, 2220/20, podľa V-4493/2023 zo dňa 17.08.2023.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 414 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedenén:

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/2, (a parc.č. 2217/51 -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/6, 2217/30, 2217/32, 2218/7, (a na parc.č. 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/17, 2218/18, 2218/19, -GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022;

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/2, (a parc.č. 2217/51 -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/6, 2217/30, 2217/32, 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2218/7, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/16, 2218/17, 2218/18, podľa V-4493/2023 zo dňa 17.08.2023.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 415 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedenén:

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/3, 2217/4, (a na parc.č. 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50 -GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), (a parc.č. 2217/52, -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), parc.č. 2217/5, (a parc.č. 2217/53 -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/7, podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022;

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/3, 2217/4, 2217/5, (a parc.č. 2217/52, 2217/53 -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/7, 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50, podľa V-4493/2023 zo dňa 17.08.2023.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 416 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedenén:

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2218/2, 2219/1, 2219/4, (a parc.č. 2218/21, 2218/23, 2218/20, 2218/22, 2218/25, 2218/27, 2218/24, 2218/26, 2219/5, 2219/6, 2219/7 -GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1 648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022;

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2218/2, 2219/1, 2219/4, 2219/5, 2219/6, 2219/7, 2218/19, 2218/20, 2218/21, 2218/22, 2218/23, 2218/24, 2218/25, 2218/26, 2218/27, podľa V-4493/2023 zo dňa 25.07.2023.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Na trhu s nehnuteľnosťami je v danom mieste a v čase vypracovania znaleckého posudku dopyt po podobných nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú vo vzťahu k centru obce v časti obce, mimo obchodného centra, nehnuteľnosti sú rozostavané približne v rovnakom štádiu vo vyhovujúcej kvalite, odlišnosť je uvedená v prepočtových tabuľkách každého konkrétneho rozostavaného rodinného domu, v okolí nehnuteľnosti sú prevažne pôvodné rodinné domy, východne vo vzdialenosti cca 250 m sú objekty bývalého poľnohospodárskeho družstva, príslušenstvom nehnuteľností, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti podiel na celkovej cene do cca 20% sa považujú vonkajšie úpravy, prislúchajúce jednotlivým rodinným domom, a to vodovodná prípojka s podielom na vodomernej šachte, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, prístupové spevnené plochy chodníka, každý rodinný dom je vybudovaný v radovej zástavbe štyroch porovnateľných stavieb, obyvateľstvo má v dosahu dopravy dostatočnú ponuku pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností k svetovým stranám je k juhu, resp. k juhozápadu, okolitý terén je rovinatý, v blízkosti stavby je elektrická prípojka, vodovod a splašková kanalizácia, v obci je autobusová zastávka, v obci sa nachádza obecný úrad, základná škola, materská škola, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, hotely, ihrisko pre futbal, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, v bezprostrednom okolí stavby nie sú

žiadne prírodné útvary, v bezprostrednom okolí stavby je bežný hluk a prašnosť od dopravy, zmeny v zástavbe v dohľadnej dobe nie sú známe, v bezprostrednom okolí ohodnocovaného objektu nie je žiadna možnosť cca trojnásobného rozšírenia stavby, ohodnocované nehnuteľnosti sú bez výnosu, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre bytové budovy v obciach sa pohybuje od 0,20 do 0,30. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Za účelom dosiahnutia predpokladanej optimálnej kúpnej ceny som stanovil hodnotu 0,090.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,900	13	11,70
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,700	8	21,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	7	18,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,800	6	10,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,800	6	10,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV	I.	2,700	5	13,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,700	6	16,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,900	7	6,30

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,495	7	3,47
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,900	10	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,090	8	0,72
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,900	8	7,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,090	7	0,63
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,090	4	0,36
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,900	20	18,00
	Spolu			180	253,58

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 253,58 / 180$	1,409
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * K_{PD} = 2\,055\,044,62 \text{ €} * 1,409$	2 895 557,87 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok k RD

POPIS

Pozemky parcelné číslo 2220/13, 2220/17 a 2220/20 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako záhrada, evidované sú na LV č. 301.

Pozemky parcelné číslo 2217/2, 2218/7, 2248/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/17 a 2218/18 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako záhrada, evidované sú na LV č. 414.

Pozemky parcelné číslo 2217/3, 2217/46 a 2217/50 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako záhrada, evidované sú na LV č. 415.

Pozemky parcelné číslo 2218/2, 2218/19, 2218/22, 2218/23, 2218/26, 2218/27, 2219/1, 2219/4 a 2219/7 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako záhrada, evidované sú na LV č. 416.

Pozemky parcelné číslo 2220/16, 2220/18 a 2220/19 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, evidované sú na LV č. 301.

Pozemky parcelné číslo 2217/30, 2217/32, 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44 a 2218/16 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, evidované sú na LV č. 414.

Pozemky parcelné číslo 2217/5, 2217/7, 2217/45, 2217/47, 2217/49 a 2217/53 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, evidované sú na LV č. 415.
 Pozemky parcelné číslo 2218/20, 2218/21, 2218/24, 2218/25, 2219/5 a 2219/6 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie, evidované sú na LV č. 416.

Pozemok parcelné číslo 2217/51 je zaradený v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha, evidovaný je na LV č. 414.

Pozemok parcelné číslo 2217/52 je zaradený v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha, evidovaný je na LV č. 415.

Pozemok parcelné číslo 2217/6 je zaradený v katastri nehnuteľností ako vinica, evidovaný je na LV č. 414.
 Pozemok parcelné číslo 2217/4 je zaradený v katastri nehnuteľností ako vinica, evidovaný je na LV č. 415.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Chorvátsky Grob v rovnomennom katastrálnom území. Obec Chorvátsky Grob má podľa údajov z internetovej stránky cca 3.930 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na obecný vodovod, kanalizáciu a elektrický rozvod. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem, tzn. v tomto prípade na Hlavné mesto SR Bratislavu. Pre pozemky prislúchajúce k rodinným domom som stanovil hodnotu 70 % z východiskovej hodnoty 66,39 €. Pre spoločné pozemky s vonkajšími úpravami som stanovil hodnotu 80 % z východiskovej hodnoty 66,39 €.

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

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

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

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

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

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

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

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

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2220/13	záhrada	181,00	1/1	181,00
2220/16	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2220/17	záhrada	185,00	1/1	185,00
2220/18	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2220/19	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2220/20	záhrada	166,00	1/1	166,00
2217/38	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2217/39	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2217/40	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2217/41	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2217/42	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2217/43	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2217/44	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2218/7	záhrada	101,00	1/1	101,00
2218/12	záhrada	111,00	1/1	111,00
2218/13	záhrada	59,00	1/1	59,00
2218/14	záhrada	63,00	1/1	63,00
2218/15	záhrada	78,00	1/1	78,00
2218/16	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2218/17	záhrada	50,00	1/1	50,00
2218/18	záhrada	56,00	1/1	56,00
2217/45	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2217/46	záhrada	78,00	1/1	78,00
2217/47	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2217/48	záhrada	72,00	1/1	72,00
2217/49	zastavaná plocha a nádvorie	63,00	1/1	63,00
2217/50	záhrada	91,00	1/1	91,00
2217/52	ostatná plocha	103,00	1/1	103,00
2217/53	zastavaná plocha a nádvorie	305,00	1/1	305,00
2218/2	záhrada	139,00	1/1	139,00
2218/19	záhrada	347,00	1/1	347,00
2218/20	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2218/21	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2218/22	záhrada	54,00	1/1	54,00
2218/23	záhrada	56,00	1/1	56,00
2218/24	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2218/25	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2218/26	záhrada	62,00	1/1	62,00
2218/27	záhrada	66,00	1/1	66,00
2219/1	záhrada	138,00	1/1	138,00
2219/4	záhrada	80,00	1/1	80,00
2219/5	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2219/6	zastavaná plocha a nádvorie	62,00	1/1	62,00
2219/7	záhrada	70,00	1/1	70,00

Spolu výmera				3 961,00
-----------------	--	--	--	----------

Obec:
Východisková hodnota:

Chorvátsky
 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 46,47 \text{ €/m}^2$

Grob

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
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 redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2870
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 46,47 \text{ €/m}^2 * 1,2870$	59,81 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2220/13	$181,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 825,61
parcelsa č. 2220/16	$63,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 768,03
parcelsa č. 2220/17	$185,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 064,85
parcelsa č. 2220/18	$63,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 768,03
parcelsa č. 2220/19	$63,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 768,03
parcelsa č. 2220/20	$166,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 928,46
parcelsa č. 2217/38	$63,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 768,03
parcelsa č. 2217/39	$62,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 708,22
parcelsa č. 2217/40	$62,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 708,22
parcelsa č. 2217/41	$63,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 768,03
parcelsa č. 2217/42	$62,00 \text{ m}^2 * 59,81 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 708,22

parcela č. 2217/43	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2217/44	63,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 768,03
parcela č. 2218/7	101,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	6 040,81
parcela č. 2218/12	111,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	6 638,91
parcela č. 2218/13	59,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 528,79
parcela č. 2218/14	63,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 768,03
parcela č. 2218/15	78,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	4 665,18
parcela č. 2218/16	63,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 768,03
parcela č. 2218/17	50,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	2 990,50
parcela č. 2218/18	56,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 349,36
parcela č. 2217/45	63,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 768,03
parcela č. 2217/46	78,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	4 665,18
parcela č. 2217/47	63,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 768,03
parcela č. 2217/48	72,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	4 306,32
parcela č. 2217/49	63,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 768,03
parcela č. 2217/50	91,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	5 442,71
parcela č. 2217/52	103,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	6 160,43
parcela č. 2217/53	305,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	18 242,05
parcela č. 2218/2	139,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	8 313,59
parcela č. 2218/19	347,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	20 754,07
parcela č. 2218/20	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2218/21	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2218/22	54,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 229,74
parcela č. 2218/23	56,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 349,36
parcela č. 2218/24	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2218/25	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2218/26	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2218/27	66,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 947,46
parcela č. 2219/1	138,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	8 253,78
parcela č. 2219/4	80,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	4 784,80
parcela č. 2219/5	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2219/6	62,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	3 708,22
parcela č. 2219/7	70,00 m ² * 59,81 €/m ² * 1/1	4 186,70
Spolu		236 907,41

3.2.1.2 pozemok spoločný s vonk.úpravami

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2217/2	záhrada	1205,00	1/1	1205,00
2217/6	vinica	394,00	1/1	394,00
2217/30	zastavaná plocha a nádvorie	114,00	1/1	114,00
2217/32	zastavaná plocha a nádvorie	120,00	1/1	120,00
2217/51	ostatná plocha	363,00	1/1	363,00
2217/3	záhrada	659,00	1/1	659,00
2217/4	vinica	769,00	1/1	769,00
2217/5	zastavaná plocha a nádvorie	753,00	1/1	753,00
2217/7	zastavaná plocha a nádvorie	182,00	1/1	182,00

Spolu výmera				4 559,00
-----------------	--	--	--	----------

Obec:
Východisková hodnota:

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

Grob

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,10
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

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,2870
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,2870$	68,35 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 2217/2	$1\,205,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	82 361,75
parcelsa č. 2217/6	$394,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	26 929,90
parcelsa č. 2217/30	$114,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 791,90
parcelsa č. 2217/32	$120,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 202,00
parcelsa č. 2217/51	$363,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	24 811,05
parcelsa č. 2217/3	$659,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45 042,65
parcelsa č. 2217/4	$769,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	52 561,15
parcelsa č. 2217/5	$753,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	51 467,55
parcelsa č. 2217/7	$182,00 \text{ m}^2 * 68,35 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 439,70
Spolu		311 607,65

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

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

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rozostavaný RD na p.č. 2217/38 s príslušenstvom	143 461,84
Rozostavaný RD na p.č. 2217/39 s príslušenstvom	138 877,34
Rozostavaný RD na p.č. 2217/40 s príslušenstvom	138 964,12
Rozostavaný RD na p.č. 2217/41 s príslušenstvom	143 675,48
Rozostavaný RD na p.č. 2218/16 s príslušenstvom	143 206,10
Rozostavaný RD na p.č. 2217/42 s príslušenstvom	138 707,06
Rozostavaný RD na p.č. 2217/43 s príslušenstvom	139 214,55
Rozostavaný RD na p.č. 2217/44 s príslušenstvom	143 439,14
Rozostavaný RD na p.č. 2220/16 s príslušenstvom	143 290,23
Rozostavaný RD na p.č. 2218/20 s príslušenstvom	139 253,01
Rozostavaný RD na p.č. 2218/21 s príslušenstvom	139 127,82
Rozostavaný RD na p.č. 2217/45 s príslušenstvom	143 160,68
Rozostavaný RD na p.č. 2220/18 s príslušenstvom	151 543,61
Rozostavaný RD na p.č. 2218/24 s príslušenstvom	146 994,33
Rozostavaný RD na p.č. 2218/25 s príslušenstvom	147 035,34
Rozostavaný RD na p.č. 2217/47 s príslušenstvom	151 344,59
Rozostavaný RD na p.č. 2220/19 s príslušenstvom	151 478,39
Rozostavaný RD na p.č. 2219/6 s príslušenstvom	146 783,28
Rozostavaný RD na p.č. 2219/5 s príslušenstvom	147 171,42
Rozostavaný RD na p.č. 2217/49 s príslušenstvom	158 829,54
Spolu stavby	2 895 557,87
Pozemky	
pozemok k RD - parc. č. 2220/13 (181 m ²)	10 825,61
pozemok k RD - parc. č. 2220/16 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2220/17 (185 m ²)	11 064,85
pozemok k RD - parc. č. 2220/18 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2220/19 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2220/20 (166 m ²)	9 928,46
pozemok k RD - parc. č. 2217/38 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2217/39 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2217/40 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2217/41 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2217/42 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2217/43 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2217/44 (63 m ²)	3 768,03

pozemok k RD - parc. č. 2218/7 (101 m ²)	6 040,81
pozemok k RD - parc. č. 2218/12 (111 m ²)	6 638,91
pozemok k RD - parc. č. 2218/13 (59 m ²)	3 528,79
pozemok k RD - parc. č. 2218/14 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2218/15 (78 m ²)	4 665,18
pozemok k RD - parc. č. 2218/16 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2218/17 (50 m ²)	2 990,50
pozemok k RD - parc. č. 2218/18 (56 m ²)	3 349,36
pozemok k RD - parc. č. 2217/45 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2217/46 (78 m ²)	4 665,18
pozemok k RD - parc. č. 2217/47 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2217/48 (72 m ²)	4 306,32
pozemok k RD - parc. č. 2217/49 (63 m ²)	3 768,03
pozemok k RD - parc. č. 2217/50 (91 m ²)	5 442,71
pozemok k RD - parc. č. 2217/52 (103 m ²)	6 160,43
pozemok k RD - parc. č. 2217/53 (305 m ²)	18 242,05
pozemok k RD - parc. č. 2218/2 (139 m ²)	8 313,59
pozemok k RD - parc. č. 2218/19 (347 m ²)	20 754,07
pozemok k RD - parc. č. 2218/20 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2218/21 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2218/22 (54 m ²)	3 229,74
pozemok k RD - parc. č. 2218/23 (56 m ²)	3 349,36
pozemok k RD - parc. č. 2218/24 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2218/25 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2218/26 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2218/27 (66 m ²)	3 947,46
pozemok k RD - parc. č. 2219/1 (138 m ²)	8 253,78
pozemok k RD - parc. č. 2219/4 (80 m ²)	4 784,80
pozemok k RD - parc. č. 2219/5 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2219/6 (62 m ²)	3 708,22
pozemok k RD - parc. č. 2219/7 (70 m ²)	4 186,70
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/2 (1 205 m ²)	82 361,75
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/6 (394 m ²)	26 929,90
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/30 (114 m ²)	7 791,90
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/32 (120 m ²)	8 202,00
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/51 (363 m ²)	24 811,05
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/3 (659 m ²)	45 042,65
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/4 (769 m ²)	52 561,15
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/5 (753 m ²)	51 467,55
pozemok spoločný s vonk.úpravami - parc. č. 2217/7 (182 m ²)	12 439,70
Spolu pozemky (8 520,00 m²)	548 515,06
Všeobecná hodnota celkom	3 444 072,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 440 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónyštyristoštyridsaťtisíc Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 28.06.2025

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 16.06.2025 – 4 strany,
 - Výpisy z Katastra nehnuteľností, Výpisy z Listov vlastníctva č. 6396, 301, 414, 415 a 416 - informatívne výpisy vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.06.2025, okres Senec, obec Chorvátsky Grob, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 12 strán,
 - Kópie katastrálnej mapy na parcely číslo 2217/2, 2217/3, 2217/4, 2217/5, 2217/6, 2217/7, 2217/30, 2217/32, 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50, 2217/51, 2217/52, 2217/53, 2218/2, 2218/7, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/16, 2218/17, 2218/18, 2218/19, 2218/20, 2218/21, 2218/22, 2218/23, 2218/24, 2218/25, 2218/26, 2218/27, 2219/1, 2219/4, 2219/5, 2219/6, 2219/7, 2220/13, 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19, 2220/20 - vytvorené cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 17.06 a 18.06.2025, okres Senec, obec Chorvátsky Grob, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 2 strany,
 - Geometrický plán na zameranie rozostavaných stavieb rodinných domov p. č. 2217/38-45, /47, /48, 2218/16, /20, /21, /24, /25, 2219/5, /6, 2220/16, /18, /19 a oddelenie pozemkov p. č. 2217/46, /49, /50, 2218/12, /13, /14, /15, /17, /18, /19, /22, /23, /26, /27, 2219/7, 2220/17, /20, vyhotovený dňa 27.04.2023, číslo plánu 9/2023, bez úradného overenia, KÚ Chorvátsky Grob, Mapový list č. Z.S. XVIII-21-20 – 6 strán,
 - Stavebné povolenie na stavbu 20 rodinných domov, vydala Obec Chorvátsky Grob dňa 8.6.2021 pod č. z.: 10453/2021 a pod č. sp.: ÚK a SP-1327-2020-MS-STRTED, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 23.07.2021 – 21 strán,
 - Zmluva č. 170000244 o pripojení odberných elektrických zariadení žiadateľa do distribučnej sústavy s grafickou prílohou na strane 13/13 – 1 strana,
 - Časť Projektovej dokumentácie – pôdorysy podlaží a rezy ohodnocovaných rodinných domov pre účely ohodnotenia – 4 strany,
 - Fotodokumentácia - 12 strán.
- Spolu: 62 strán

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
94054 Nové Zámky
Slovenská republika

V Bratislave, dňa 16.06.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

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

Číslo listu vlastníctva:	301
Katastrálne územie:	Senec
Obec:	Chorvátsky Grob
Okres:	Chorvátsky Grob

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluuvlastnícky podiel
2220/13	181	Záhrada	1/1
2220/16	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2220/17	185	Záhrada	1/1
2220/18	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2220/19	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2220/20	166	Záhrada	1/1

(ďalej spolu len aj ako „Predmet Dražby“)

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	LENSSON s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Panenská 18, Bratislava, PSČ 811 03, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	35955562

a

Číslo listu vlastníctva:	414
Katastrálne územie:	Senec
Obec:	Chorvátsky Grob
Okres:	Chorvátsky Grob

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spoluuvlastnícky podiel
2217/2	1205	Záhrada	1/1
2217/6	394	Vinica	1/1
2217/30	114	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/32	120	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/38	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/39	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/40	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/41	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/42	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/43	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/44	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/51	363	Ostatná plocha	1/1
2218/7	101	Záhrada	1/1
2218/12	111	Záhrada	1/1
2218/13	59	Záhrada	1/1

2218/14	63	Záhřada	1/1
2218/15	78	Záhřada	1/1
2218/16	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2218/17	50	Záhřada	1/1
2218/18	56	Záhřada	1/1

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	LENSON s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Panenská 18, Bratislava, PSČ 811 03, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	35955562

a

Číslo listu vlastníctva:	415
Katastrálne územie:	Senec
Obec:	Chorvátsky Grob
Okres:	Chorvátsky Grob

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m 2	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
2217/3	659	Záhřada	1/1
2217/4	769	Vlnica	1/1
2217/5	753	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/7	182	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/45	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/46	78	Záhřada	1/1
2217/47	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/48	72	Záhřada	1/1
2217/49	63	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2217/50	91	Záhřada	1/1
2217/52	103	Ostatná plocha	1/1
2217/53	305	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	LENSON s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Panenská 18, Bratislava, PSČ 811 03, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	35955562

a

Číslo listu vlastníctva:	416
Katastrálne územie:	Senec
Obec:	Chorvátsky Grob
Okres:	Chorvátsky Grob

Pozemky – parcely registra „C“:

Parcela č.	Výmera v m 2	Druh pozemku	Spoluvlastnícky podiel
2218/2	139	Záhřada	1/1
2218/19	347	Záhřada	1/1
2218/20	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2218/21	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2218/22	54	Záhřada	1/1
2218/23	56	Záhřada	1/1
2218/24	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2218/25	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2218/26	62	Záhřada	1/1
2218/27	66	Záhřada	1/1
2219/1	138	Záhřada	1/1

2219/4	80	Záhrađa	1/1
2219/5	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2219/6	62	Zastavaná plocha a nádvorie	1/1
2219/7	70	Záhrađa	1/1

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	LENSSON s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Panenská 18, Bratislava, PSČ 811 03, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	35955562

a

Číslo listu vlastníctva:	6396
Katastrálne územie:	Senec
Obec:	Chorvátsky Grob
Okres:	Chorvátsky Grob

Stavba:

Súp. č.	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby	Spolu vlastnícky podiel
	2217/38	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/39	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/40	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/41	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/42	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/43	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/44	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/45	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/47	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2217/49	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2218/16	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2218/20	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2218/21'	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2218/24	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2218/25	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2219/5	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2219/6	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2220/16	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2220/18	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1
	2220/19	Rozostavaná budova	Rozostavaný rodinný dom	1/1

Spoluvlastnícky podiel:1/1

Vlastníkom predmetu dražby v uvedených podieloch je:

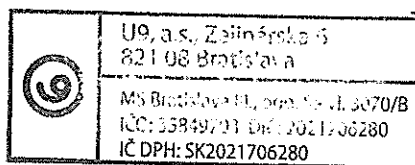
Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	EKOBUNGALOV, s.r.o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Za dráhou 21, 90 201 Pezinok, SR
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	48159930

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

20.06.2025 o 09:00 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 10 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy dušan.dicer@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.



.....
U9, a.s.
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 108 Senec
 : 507911 Chorvátsky Grob
 katastrálne územie : 820865 Chorvátsky Grob

Dátum vyhotovenia : 17.6.2025
 Čas vyhotovenia : 9:06:28
 Údaje platné k : 16.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6396

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 20

Číslo výpisu	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	2217/38	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/38 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/39	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/39 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/40	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/40 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/41	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/41 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/42	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/42 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/43	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/43 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/44	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/44 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/45	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/45 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 415.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/47	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/47 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 415.					
Údaje: Bez zápisu					
	2217/49	21	rozostavaný rodinný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2217/49 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 415.					
Údaje: Bez zápisu					
	2218/16	21	rozostavaný rodinný dom		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2218/16 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 414.				
údaje: Bez zápisu				
	2218/20	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2218/20 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 416.				
údaje: Bez zápisu				
	2218/21	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2218/21 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 416.				
údaje: Bez zápisu				
	2218/24	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2218/24 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 416.				
údaje: Bez zápisu				
	2218/25	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2218/25 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 416.				
údaje: Bez zápisu				
	2219/5	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2219/5 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 416.				
údaje: Bez zápisu				
	2219/6	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2219/6 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 416.				
údaje: Bez zápisu				
	2220/16	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2220/16 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 301.				
údaje: Bez zápisu				
	2220/18	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2220/18 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 301.				
údaje: Bez zápisu				
	2220/19	21	rozostavaný rodinný dom	1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2220/19 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 301.				
údaje: Bez zápisu				

Legenda

ruh stavby

21 Rozostavaná budova

miestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	EKOBUNGALOV, s.r.o., Za dráhou 21, Pezinok, PSČ 90201, SR, IČO: 48159930	1/1
	Titul nadobudnutia: Stavebné povolenie Č.sp.: ÚKaSP-1327-2020-MS-STRED zo dňa 08.06.2021, nadobudnutie právoplatnosti dňa 23.07.2021 Z-3211/2023.	
	Iné údaje: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

STC: TARCHY

Technuteľnosti lastníkovi	Obsah
listník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. IČO: 31320155, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/38, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/39, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/40, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/41, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/42, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/43, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/44, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/45, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/47, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/49, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/20, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/21, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/24, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/25, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/5, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/6, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/18, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/19, podľa V-2491/2024 zo dňa 10.05.2024.
listník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Peter Köles, rod. Köles, nar. dňa 17.11.1995, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/38, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/39, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/40, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/41, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/42, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/43, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/44, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/45, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/47, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/49, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/20, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/21, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/24, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/25, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/5, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/6, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/18, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/19, podľa ex. príkazu 405EX 294/24-20 zo dňa 26.9.2024 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Aghová), Z-4532/2024.
listník poradové číslo 1	Exekučný príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech Peter Köles, rod. Köles, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/38, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/39, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/40, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/41, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/42, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/43, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/44, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/45, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/47, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2217/49, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/20, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/21, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/24, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2218/25, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/5, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2219/6, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/16, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/18, na rozostavaný rodinný dom na parc.č. 2220/19, podľa ex. príkazu 405EX 351/24-18 zo dňa 20.11.2024 (súdny exekútor JUDr. Barbora Božíková Aghová), Z-5489/2024.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 108 Senec
: 507911 Chorvátsky Grob
katastrálne územie : 820865 Chorvátsky Grob

Dátum vyhotovenia : 17.6.2025
Čas vyhotovenia : 9:08:57
Údaje platné k : 16.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 301

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2220/13	181	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2220/16	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2220/16 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2220/17	185	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2220/18	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2220/18 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2220/19	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2220/19 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2220/20	166	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

1	LENSON s.r.o., Panenská 18, Bratislava, PSČ 81103, SR, IČO: 35955562	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8371/2018 zo dňa 09.10.2018.	
	Iné údaje: GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878, Z-3211/2023.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

údaje - nepriradené

2/02

ST C: ĽARCHY

Príslušnosť vlastníka	Obsah
Príslušnosť poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemok parc.č. 2220/13 (a parc.č. 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19, 2220/20-GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022.
Príslušnosť poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2220/13, 2220/16, 2220/17, 2220/18, 2220/19, 2220/20, podľa V-4493/2023 zo dňa 17.08.2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 108 Senec
: 507911 Chorvátsky Grob
katastrálne územie : 820865 Chorvátsky Grob

Dátum vyhotovenia : 17.6.2025
Čas vyhotovenia : 9:08:02
Údaje platné k : 16.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 414

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 20

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2217/2	1205	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/6	394	Vinica	3		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/30	114	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/32	120	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/38	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/38 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/39	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/39 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/40	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/40 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/41	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/41 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/42	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/42 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/43	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/43 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							

2217/44	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/44 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.						
údaje: Bez zápisu						
2217/51	363	Ostatná plocha	34		1	1
údaje: Bez zápisu						
2218/7	101	Záhrada	4		1	1
údaje: Bez zápisu						
2218/12	111	Záhrada	4		1	1
údaje: Bez zápisu						
2218/13	59	Záhrada	4		1	1
údaje: Bez zápisu						
2218/14	63	Záhrada	4		1	1
údaje: Bez zápisu						
2218/15	78	Záhrada	4		1	1
údaje: Bez zápisu						
2218/16	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2218/16 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.						
údaje: Bez zápisu						
2218/17	50	Záhrada	4		1	1
údaje: Bez zápisu						
2218/18	56	Záhrada	4		1	1
údaje: Bez zápisu						

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	LENSON s.r.o., Panenská 18, Bratislava, PSČ 81103, SR, IČO: 35955562	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8181/2016 zo dňa 07.09.2016. Kúpna zmluva V-3238/2019 zo dňa 26.04.2019.		

Iné údaje:

GP č. 4/2020 zo dňa 06.05.2020, č. overenia G1-754/2020 zo dňa 18.05.2020, ZPMZ 4289, V-4717/2020.
GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878, Z-3211/2023.
GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951, Z-4957/2023.

Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ST C: TARCHY

Príslušnosť vlastníka	Obsah
Príslušnosť poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/2, (a parc.č. 2217/51 -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/6, 2217/30, 2217/32, 2218/7, (a na parc.č. 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/17, 2218/18, 2218/19, -GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022.
Príslušnosť poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/2, (a parc.č. 2217/51 -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/6, 2217/30, 2217/32, 2217/38, 2217/39, 2217/40, 2217/41, 2217/42, 2217/43, 2217/44, 2218/7, 2218/12, 2218/13, 2218/14, 2218/15, 2218/16, 2218/17, 2218/18, podľa V-4493/2023 zo dňa 17.08.2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 108
: 507911
katastrálne územie : 820865

Senec
Chorvátsky Grob
Chorvátsky Grob

Dátum vyhotovenia : 17.6.2025
Čas vyhotovenia : 9:09:40
Údaje platné k : 16.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 415

Č. 1 A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2217/3	659	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/4	769	Vinica	3		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/5	753	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/7	182	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/45	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/45 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/46	78	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/47	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/47 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/48	72	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/49	63	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2217/49 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2217/50	91	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/52	103	Ostatná plocha	34		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2217/53	305	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

enda

osob využívania pozemku

- 3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území 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	LENSON s.r.o., Panenská 18, Bratislava, PSČ 81103, SR, IČO: 35955562	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-1332/2017 zo dňa 20.2.2017	
	Iné údaje: GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878, Z-3211/2023. GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951, Z-4957/2023.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

Nehnuteľnosti vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/3, 2217/4, (a na parc.č. 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50-GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), (a parc.č. 2217/52, -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), parc.č. 2217/5, (a parc.č. 2217/53-GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/7, podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022.
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2217/3, 2217/4, 2217/5, (a parc.č. 2217/52, 2217/53 -GP č. 21/2023 zo dňa 18.09.2023, č. overenia G1-1379/2023 zo dňa 29.09.2023, ZPMZ 4951), 2217/7, 2217/45, 2217/46, 2217/47, 2217/48, 2217/49, 2217/50, podľa V-4493/2023 zo dňa 17.08.2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 108 Senec
 Katastrálne územie : 507911 Chorvátsky Grob
 : 820865 Chorvátsky Grob

Dátum vyhotovenia : 17.6.2025
 Čas vyhotovenia : 9:08:32
 Údaje platné k : 16.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 416

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 15

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2218/2	139	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2218/19	347	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2218/20	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2218/20 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2218/21	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2218/21 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2218/22	54	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2218/23	56	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2218/24	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2218/24 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2218/25	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2218/25 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.							
Údaje: Bez zápisu							
2218/26	62	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2218/27	66	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2219/1	138	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
2219/4	80	Záhrada	4		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

2219/5	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2219/5 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.						
Údaje: Bez zápisu						
2219/6	62	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 2219/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6396.						
Údaje: Bez zápisu						
2219/7	70	Záhrada	4		1	1
Údaje: Bez zápisu						

Legenda

Osob využívanie pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území 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
2	LENSON s.r.o., Panenská 18, Bratislava, PSČ 811 03, SR, IČO: 35955562	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8732/2018 zo dňa 12.02.2019	
	Iné údaje: GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878, Z-3211/2023.	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎALŠIE

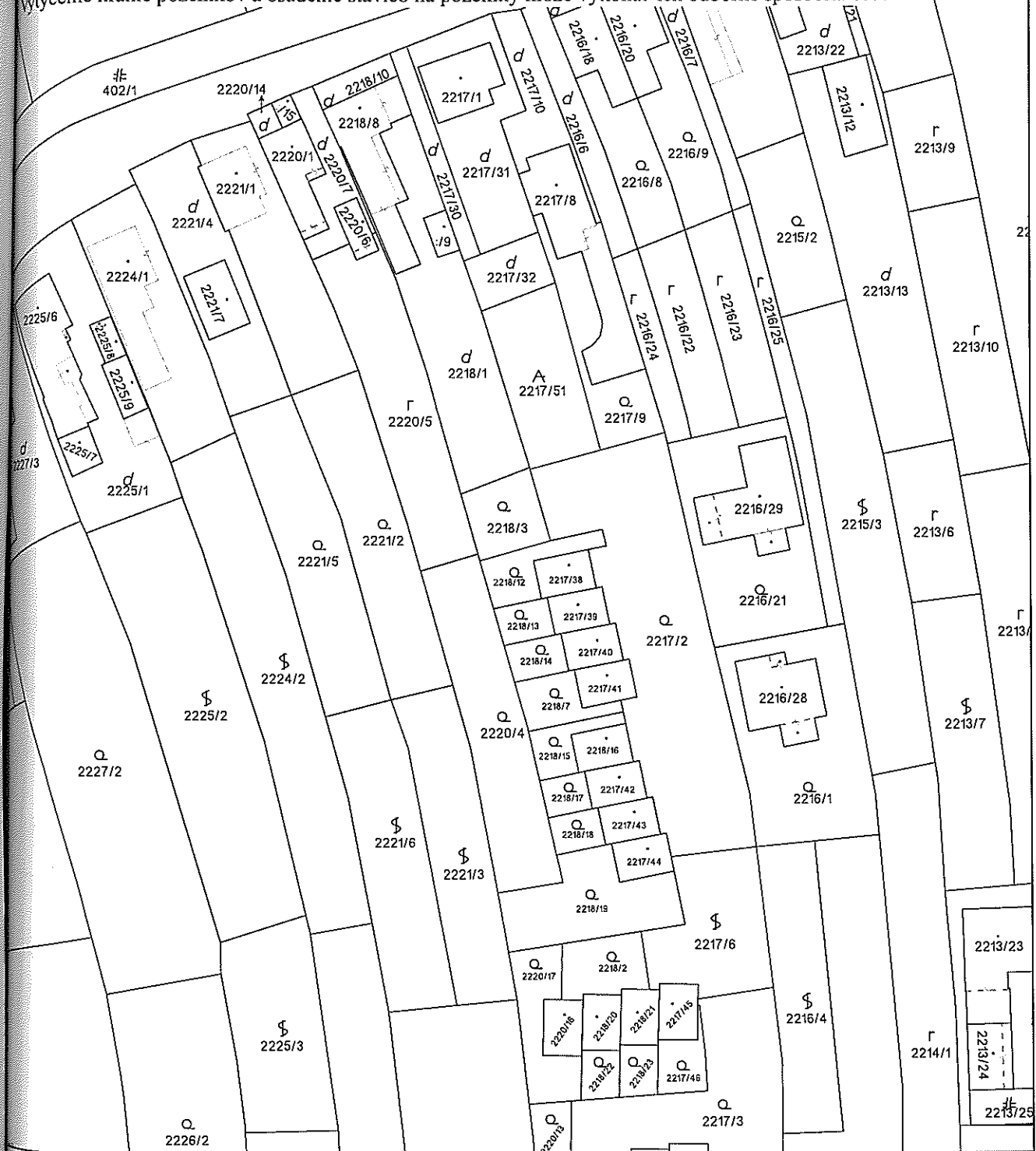
Nehnuteľnosti vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2218/2, 2219/1, 2219/4, (a parc.č. 2218/21, 2218/23, 2218/20, 2218/22, 2218/25, 2218/27, 2218/24, 2218/26, 2219/5, 2219/6, 2219/7-GP č. 9/2023 zo dňa 27.04.2023, č. overenia G1-648/2023 zo dňa 15.05.2023, ZPMZ 4878), podľa V-2576/2022 zo dňa 11.05.2022.
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO 31320155, na pozemky parc.č. 2218/2, 2219/1, 2219/4, 2219/5, 2219/6, 2219/7, 2218/19, 2218/20, 2218/21, 2218/22, 2218/23, 2218/24, 2218/25, 2218/26, 2218/27, podľa V-4493/2023 zo dňa 25.07.2023.

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 Senec	Obec Chorvátsky Grob	Katastrálne územie Chorvátsky Grob
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2218/3		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	18. 6. 2025 11:33:35	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17. 6. 2025 18:00:00		

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Senec	Obec Chorvátsky Grob	Katastrálne územie Chorvátsky Grob
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2217/4		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia			
Daje platné k			

motovitel'

IČO: 43 794 874
TEL: 0904 698 909

GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie rozostavaných stavieb
rodinných domov p. č. 2217/38-45, /47, /48, 2218/16, /20, /21, /24, /25, 2219/5, /6,
2220/16, /18, /19 a oddelenie pozemkov p. č. 2217/46, /49, /50, 2218/12, /13, /14, /15, /17,
/18, /19, /22, /23, /26, /27, 2219/7, 2220/17, /20.

650-1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav					
Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN	ha	m²								ha	m²		
Stav právny je totožný s registrom C KN														
	2217/2		1847	záhrada						2217/2		1568	záhrada 4	LENSSON s.r.o. Panenská 18, Bratislava
	2217/3		675	záhrada						2217/3		659	záhrada 4	detto
	2217/4		1114	vinica						2217/4		872	vinica 3	detto
	2217/6		538	vinica						2217/6		394	vinica 3	detto
	2218/2		819	záhrada						2218/2		139	záhrada 4	detto
	2218/7		664	záhrada						2218/7		101	záhrada 4	detto
	2219/1		281	vinica						2219/1		138	záhrada 4	detto
	2219/4		60	záhrada						2219/4		80	záhrada 4	detto
	2220/13		1048	záhrada						2220/13		181	záhrada 4	detto
										2217/38		63	zast. pl. 26 21	detto
										2217/39		62	zast. pl. 26 21	detto
										2217/40		62	zast. pl. 26 21	detto
										2217/41		63	zast. pl. 26 21	detto

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny						Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
parcely .		ha	m²								ha	m²		
PK	KN													
										2217/42	62	zast. pl. 26 21		LENSSON s.r.o. Panenská 18, Bratislava
										2217/43	62	zast. pl. 26 21		detto
										2217/44	63	zast. pl. 26 21		detto
										2217/45	63	zast. pl. 26 21		detto
										2217/46	78	záhrada 4		detto
										2217/47	63	zast. pl. 26 21		detto
										2217/48	72	záhrada 4		detto
										2217/49	63	zast. pl. 26 21		detto
										2217/50	91	záhrada 4		detto
										2218/12	111	záhrada 4		detto
										2218/13	59	záhrada 4		detto
										2218/14	63	záhrada 4		detto
										2218/15	78	záhrada 4		detto

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav				Zmeny					Nový stav					
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
PK	KN										ha	m²		
										2218/16	63	zast. pl. 26 21	LENSSON s.r.o. Panenská 18, Bratislava	
										2218/17	50	záhrada 4	detto	
										2218/18	56	záhrada 4	detto	
										2218/19	347	záhrada 4	detto	
										2218/20	62	zast. pl. 26 21	detto	
										2218/21	62	zast. pl. 26 21	detto	
										2218/22	54	záhrada 4	detto	
										2218/23	56	záhrada 4	detto	
										2218/24	62	zast. pl. 26 21	detto	
										2218/25	62	zast. pl. 26 21	detto	
										2218/26	62	záhrada 4	detto	
										2218/27	66	záhrada 4	detto	
										2219/5	62	zast. pl. 26 21	detto	

VÝKAZ VÝMER

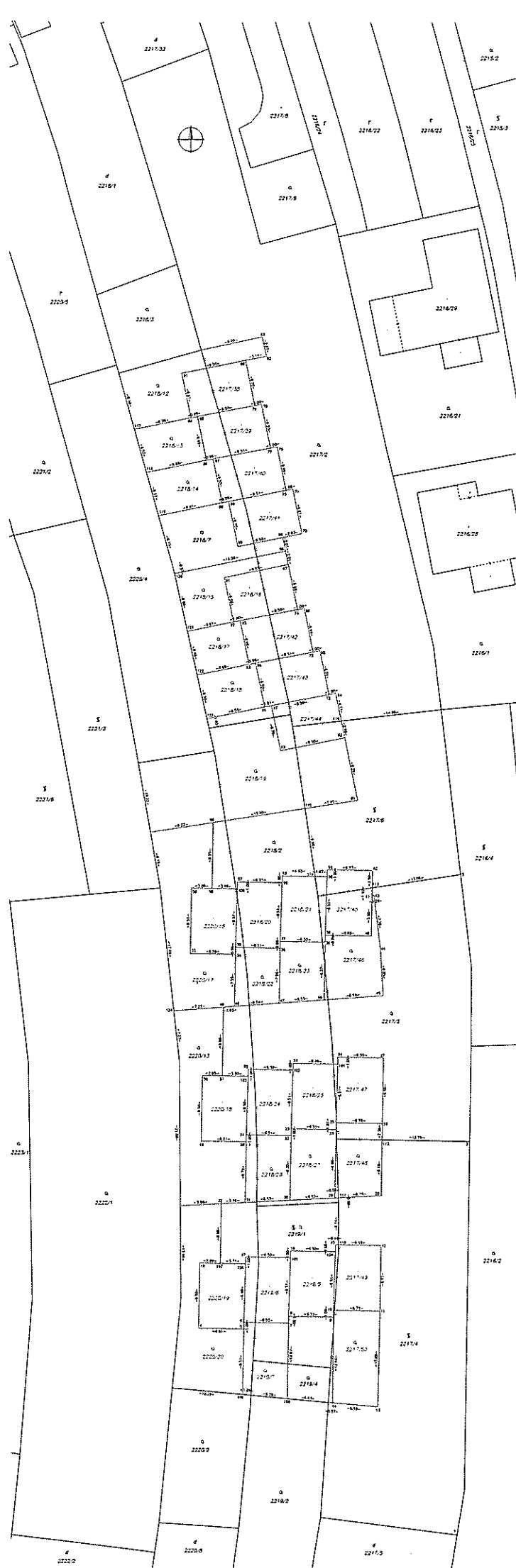
Doterajší stav				Zmeny					Nový stav				
Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
	ha	m²								ha	m²	kód	
PK	KN								2219/6	62		zast. pl. 26 21	LENSSON s.r.o. Panenská 18, Bratislava
									2219/7	70		záhrada 4	detto
									2220/16	63		zast. pl. 26 21	detto
									2220/17	185		záhrada 4	detto
									2220/18	63		zast. pl. 26 21	detto
									2220/19	63		zast. pl. 26 21	detto
									2220/20	166		záhrada 4	detto
7046				7046									

Príloha: "Pre zápis novovytvorených druhov pozemkov parc.č. 2217/38-45, /47, /48, /49, 2218/16, /19, /20, /21, /24, /25, 2219/1, /4, /5, /6, /7, /18, /19, do KN je potrebné podľa zákona NR SR č. 220/2004 Z.z. súhlasné stanovisko orgánu ochrany PP."

Príloha: kód spôsobu využívania pozemkov: 3 - Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

kód druhu stavby: 21 - Rozostavaná budova



OBEC CHORVÁTSKY GROB

Nám. Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob

Č. z.: 10453/2021

Chorvátsky Grob, 8.6.2021

Č. sp.: ÚKaSP-1327-2020-MS-STRTE

Vybavuje: Ing. Mariana Stanková, tel. 02/322 230 09, mariana.stankova@chorvatskygrob.sk,

STAVEBNÉ POVOLENIE

Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť
dňa 23.07.2021

Obec Chorvátsky Grob, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "stavebný zákon"), v stavebnom konaní preskúmal podľa § 62 stavebného zákona žiadosť o stavebné povolenie, ktorú dňa 23.9.2020 podal

**EKOBUNGALOV s.r.o., Šenkvičná cesta 1/A, 902 01 Pezinok,
ktorého zastupuje Ing. Juraj Hikker, Hoštáky 36, 900 25 Chorvátsky Grob**

(ďalej len "stavba"), a na základe tohto preskúmania vydáva podľa § 66 stavebného zákona a § 10 vyhlášky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

stavebné povolenie

na stavbu

**PRIEČNA ULICA
Chorvátsky Grob, STRED**

(ďalej len "stavba") na pozemku register "C" parc. č. 2217/2, 2217/5, 2217/34, 2217/35, 2217/36, 2218/2, 2218/7, 2219/1, 2220/13, 2217/3, 2217/4, 2217/6, 2219/4, 2217/32, 2217/30 v katastrálnom území Chorvátsky Grob.

Stavba obsahuje:

- SO.05b Areálové rozvody NN
- SO.06 Verejné osvetlenie
- SO.07 Rozvody slaboprádu
- SO.08 Oplotenie
- SO.09 Preloženie stĺpu verejného osvetlenia
- SO.10 Zrušenie existujúcej plynovej prípojky
- SO.12 Radové rodinné domy 4BJ
- SO.13 Radové rodinné domy 4BJ
- SO.14 Radové rodinné domy 4BJ
- SO.15 Radové rodinné domy 4BJ
- SO.16 Radové rodinné domy 4BJ
- SO.19 Park
- SO.20a Verejný plynovod

SO.20b Areálové prípojky plynu

Plošné ukazovatele:

- celková plocha riešeného územia	8 224,00 m ²
odpredané územie p.č. 2217/1, 2217/31	479,00 m ²
plocha komunikácií SO.01	1250,00 m ²
Zastavaná plocha spolu SO.12,13,14,15,16	1 228,40 m ²
Celkový priemerný index zastavanej plochy	0,25
Spevnené plochy SO.12,13,14,15,16	1115,20 m ²
Trávnaté plochy	4043,90 m ²
Úžitková - podlažná plocha 20 BJ	1974,00 m ²

ÚŽITKOVÁ - PODLAŽNÁ PLOCHA RADOVÝCH RODINNÝCH DOMOV

SO, 12, 13, 14, 15, 16 Radové rodinné domy 4 BJ plocha/m²/ 1 RD

BJ-A	98,99	
BJ-B	98,59	
BJ-C	98,59	
BJ-D	98,63	
Úžitková plocha spolu		394,8

SO.05b Areálové rozvody NN

NN ROZVODY

NAYY-J 4x240

2x365m

Celkový predpokladaný inštalovaný príkon :

- Potreba el. energie je prevzatá z projektu elektro pre SO-05b:

CELKOVÁ BILANCIA:	Pi (kW) Si (kVA)			Ps (kW)	
	Pi (kW)	Si (kVA)		Ps (kW)	Ss(kVA)
- SO.12 RADOVÉ RODINNÉ DOMY 4RD	44,00	55,00	0,6	26,40	33,00
- SO.13 RADOVÉ RODINNÉ DOMY 4RD	44,00	55,00	0,6	26,40	33,00
- SO.14 RADOVÉ RODINNÉ DOMY 4RD	44,00	55,00	0,6	26,40	33,00
- SO.15 RADOVÉ RODINNÉ DOMY 4RD	44,00	55,00	0,6	26,40	33,00
- SO. 16 RADOVÉ RODINNÉ DOMY 4RD	44,00	55,00	0,6	26,40	33,00
- SO. 17 rodinný dom s 2BJ	22,00	27,50	0,8	16,94	21,18
- SO. 18 rodinný dom	11,00	13,75	0,8	8,47	10,59
- CELKOM	253,00	13,75	0,62	157,41	196,76
- súčasnosť medzi odbermi			0,7	102,32	127,90
- CELKOM VÝKONOVÁ BILANCIA				102,32	127,90

Doba ročného využitia T = 8 hod x 356 dní = 2 848 hod

Odhadovaná ročná spotreba elektrickej energie:

$P_s * T = 102,32 * 2\,848 = 291\,407,36 \text{ kWh}$

Jednotlivé radové rodinné domy a objekty budú na zdroj el. energie napojené z existujúcej trafostanice TS0011-002. Elektrárenské merania sú umiestnené v jednotlivých rozvádzačoch meraní:

Objekt **SO.16** samostatný elektromerový rozvádzač RE4.1 - obsahuje 4x istič 25A/400V meranie + 4x istič 2A/230V rezerva pre H DO

Objekt **SO.15** samostatný elektromerový rozvádzač RE4.2 - obsahuje 4x istič 25A/400V meranie + 4x istič 2A/230V rezerva pre HDO

Objekt **SO.14** samostatný elektromerový rozvádzač RE4.3 - obsahuje 4x istič 25A/400V meranie + 4x istič 2A/230V rezerva pre HDO

Objekt **SO.13** samostatný elektromerový rozvádzač RE4.4 - obsahuje 4x istič 25A/400V meranie + 4x istič 2A/230V rezerva pre HDO

Objekt **SO.12** samostatný elektromerový rozvádzač RE4.5 - obsahuje 4x istič 25A/400V meranie + 4x istič 2A/230V rezerva pre HDO

Objekt **SO.17** samostatný elektromerový rozvádzač RE2 - obsahuje 2x istič 25A/400V meranie + 2x istič 2A/230V rezerva pre HDO

Objekt **SO.18** samostatný elektromerový rozvádzač RE1.1 - obsahuje 1x istič 25A/400V meranie + 1x istič 2A/230V rezerva pre HDO

Objekt **SO.05a VEREJNÉ ROZVODY NN** je stavebne povolený rozhodnutím č. ÚKaSP-1348-2020-MS-STRED č.z. 2094/2021 zo dňa 23.02.2021, stavebné povolenie nadobudlo právoplatnosť dňa 06.04.2021, stavebníkom je Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

SO.06 Verejné osvetlenie

ROZVODNÁ SIŤ A OCHRANA

V rámci tohto projektu sú použité nasledujúce rozvodné siete:

3PEN~50Hz 400/230V/TN-C

3NPE~50Hz 400/230V/TN-C-S

INPE~50Hz 230V/TN-S

Ochrana pred atmosférickým prepätím sa zrealizuje zemniacim pásikom FeZn 30x4mm resp. guľatinou FeZn Ø10 mm, ktorá sa uloží na dno výkopu pre káblové vedenie napájajúce rozvádzač RVO. V rozvádzači RVO bude umiestnená prepäťová ochrana TI + T2. Celkový odpor uzemňovacej sústavy nesmie byť väčší ako 100. V prípade, že táto hodnota je vyššia je nutné vykonať uzemnenie normalizovaným tyčovým zemničom podľa predpisov určených príslušnou STN.

Celková bilancia objektu je nasledujúca:

- | | |
|--------------------------|---------------|
| - inštalovaný príkon: | Pi = 0,153 kW |
| - prepočítaný príkon: | Pp = 0,153 kW |
| - koeficient súčasnosti: | P = 1 |

Komunikácia bola rozdelená na 2 časti, prvou časťou je vozovka šírky 5m s počtom jazdných pruhov 2 a chodník o šírke 1,8m.

Pre vozovku bola definovaná trieda osvetlenia ME6 určená pre vodičov na pozemných komunikáciách so strednou až vysokou jazdnou rýchlosťou. Požiadavky na svetelnotechnické parametre sú definované v norme STN EN 13201-2 v Tabuľke Ia-Triedy osvetlenia ME.

Pre chodník bola definovaná trieda osvetlenia S4 určená okrem iného pre chodcov a cyklistov na chodníkoch.

Pre účely svetelnotechnických výpočtov boli použité svietidlá: CREE XSPRE07210A40K_24-Q.I XSPRE - A - Type 210 - QI 4K; svietidlo vonkajšie LED 17W, 230AC 50Hz, IP66 - 9 ks; svietidlá umiestnené na výložníkoch dlhých 0,5m typu WST/C/0,5 KCS 0,3/0,5 montovaných na osvetľovacích stožiaroch, ktoré majú jednotnú výšku 8 m - typ STRADER S-80PC/3 ANT 158/60.

Stožiare sú vybavené bežnou výzbrojou -svorkovnicou s istením a vývodom pre svietidlo. Svetelnotechnický výpočet je v prílohe č.I.

Pre svetelné body sa vybuduje nové zemné káblové vedenie. Použije sa kábel CYKY-J 4x10 a napojí sa priamo z RVO. Prívody do stožiarových svorkovnic jednotlivých stožiarov sú privedené cez rúrky, ktoré sú osadené do základov stožiarov. Napojenie stožiarov je potrebné urobiť s vystriedaním sledu fáz. Istenie svietidiel na stožiaroch bude v stožiarovej rozvodnici GR, 2xIOA IP44. Prepojenie stožiarovej rozvodnice so svietidlom bude káblom CYKY-J 3x1,5 a ukončí sa na svorkovnici svietidla. Ako základ pre stožiar sa použije prefabrikovaný základ F-100/43-V.

SO.07 Rozvody slaboprúdu

Riešené územie bude napojené na rozvody spoločnosti Slovak Telekom a.s.. Operátor vrámci modernizácie vybuduje nové rozvody optickej siete vrámci obce Chorvátsky Grob. Priečna ulica bola doplnená do projektovej dokumentácie spoločnosti Slovak Telekom. Vrámcí realizácie sa uložia chráničky na rozvod optickej siete - hlavná trasa a napojenie rodinných domov. Vrámcí realizačných prác spoločnosti Slovak Telekom sa následne zavedú optické káble vrámci územia.

SO.08 Oplotenie

Existujúce oplotenie:

Na predmetnom pozemku sa nachádzajú na západnej hranici dva typy oplotenia. Od hlbkej ulice sa nachádza približne do polovice riešeného územia existujúce pletivové oplotenie a v južnej časti západnej hranice sa nachádza betónové oplotenie. Návrhové oplotenie bude prechádzať pozdĺž východnej hranice.

Návrhované oplotenie:

Súčasťou re parcelácie bude existujúce riešenie územia oplotené pletivovým plotom s podhrabovými panelmi v miestach kde to bude potrebné. Rozsah nového oplotenia územie je zakreslený v koordinačnej situácii. Presný typ upresní realizátor pri realizácii.

Oplotenie záhrad rodinných domov bude rovnako pozostávať z pletivového oplotenia v kombinácii so zeleňou.

SO.09 Preloženie stĺpu verejného osvetlenia

V rámci tohto projektu sa zrealizuje prekládka stožiaru a vedenia verejného osvetlenia do chodníka. Pri realizácii je nutné dodržať všetky technické parametre v rámci STN. Existujúci stĺp verejného osvetlenia sa pri realizácii križovatky zdemontuje, (uskladní sa proti poškodeniu) a namontuje sa na nové miesto podľa výkresu E1 - Situácia. Pri výkopových prácach je nutné dbať na to, aby nedošlo ku poškodeniu existujúcich inžinierskych sietí. Výkopové práce vykonávať ručne.

Stožiarové svorkovnice: v stožiaroch sú použité typizované stožiarové svorkovnice s dvojicou tavných poistiek 10A s minimálnym krytím IP 44.

SO.10 Zrušenie existujúcej plynovej prípojky

Pri realizácii cestného telesa v styku s Hlbokou ulicou dôjde ku kolízii aj s existujúcou prípojkou plynu. Tá bude odstránená- zaslepená.

SO.12 Radové rodinné domy 4BJ

SO.13 Radové rodinné domy 4BJ

SO.14 Radové rodinné domy 4BJ

SO.15 Radové rodinné domy 4BJ

SO.16 Radové rodinné domy 4BJ

Navrhované stavebné objekty sú identické - rovnaké. Jedná skupina radových rodinných domov pozostáva so 4 rodinných domov - každý rodinný dom tvorí jednu bytovú jednotku. Dispozičné sú identické. Jedná sa o dvojpodlažné rodinné domy, kde na prízemí je denná časť rodinného domu a na poschodí nočná časť. Hmotovo rodinné domy rešpektujú mierku prostredia osadenú v pôvodnej časti obce Chorvátsky Grob, zastrešené sú sedlovými strechami. Každá bytová jednotka má obdĺžnikový pôdorys a vzájomne sú posúvané v pôdoryse o 1m, čím sa oddeľujú súkromné časti jednotlivých rodinných domov. Navrhované rodinné domy svojou hmotou rešpektujú okolitú zástavbu vidieckeho typu a zapadajú svojím tvaroslovím do prostredia.

Dispozičné riešenie

Do rodinných domov sa vstupuje cez zádverie odkiaľ je prístupný sklad a technická miestnosť. Zo zádveria sa vstupuje halového priestoru odkiaľ je prístupná kuchyňa, jedáľenský kút a obývačka. Z dennej časti sa vystupuje na druhé nadzemné podlažia pomocou schodiska. Na druhom nadzemnom podlaží sa z centrálnej chodby vstupuje do troch izieb, kúpeľne a samostatného wc.

Konštrukčné riešenie

Základové konštrukcie - Rodinné domy sú založené na pásových základoch z простého betónu šírky 600 založených do nezámrznej hĺbky a rastlého terénu min. 500mm. Pri susediacich stenách sú základy široké 1,2m. Stavebný objekt radového rodinného domu nie je konštrukčne v základoch dilatovaný.

Obvodové konštrukcie - Obvodové nosné steny sú navrhnuté z keramických tehál šírky 250mm, deliace nosné steny medzi jednotlivými bytovými jednotkami sú navrhnuté 2x keramická tehla šírky 200mm s akustickou tepelnou izoláciou z minerálnej vlny hrúbky 100mm.

Horizontálne konštrukcie - základová doska hrúbky 150 mm je navrhnutá s vystužením kari sieťami (podrobne rieši PD časť statika). Strop nad 1 NP je navrhnutý ako železobetónový hrúbky 220 mm (podrobne rieši PD časť statika). Obvodové nosné konštrukcie na druhom nadzemnom podlaží stužuje železobetónový vence výšky 250mm.

Strešné konštrukcie - nosná konštrukcia strechy pozostáva z väzníkového dreveného krovu s plným debnením. Dodávateľ väzníkov spracuje dielenskú dokumentáciu pred realizáciou strecha. Trieda reziva SI, konštrukcia bude opatrená náterom proti hnilobe a drevoškodcom.

Tepelné izolácie - obvodové steny sú zateplené kontaktným zatepľovacím systémom z EPS hrúbky 150mm, soklová časť radových rodinných domov je zateplená soklovým perimetrom hr. 100 mm do výšky 300 mm od upraveného terénu. Zateplenie strechy je navrhnuté z minerálnej vlny hrúbky 350mm, napr. ISOVER UNIROL PROFI. Zateplenie podlahy na 1 NP bude z EPS hrúbky 120 mm.

Hydroizolácie - rodinné domy sú odizolované od zemnej vlhkosti hydroizoláciou FUNDAMENT 4.0 SPEED PFORILE SBS v dvoch vrstvách.

Strešná krytina - rodinné domy majú navrhnutú plechovú falcovanú krytinu Lindap seamline.

Zásobovanie energiou:

Vodovod - napojenie objektov rodinných domov je riešené v rámci stavebného objektu - SO.02 Verejný vodovod a prípojky. Stavebné objekty radových rodinných domov SO.12, 12,14 majú navrhnuté združené vodomerné šachty VŠ 3,4,5, Z z vodomernej šachty je ku každému rodinnému domu vedená objektová prípojka HPE DN25. Stavebné objekty SO.15,16 má každý rodinný dom - bytová jednotka samostatnú vodomernú šachtu VŠ 6 až VŠ 13 z ktorej je vedená objektová prípojka k jednotlivým rodinným domom HDPE DN25.

Spláškova kanalizácia - napojenie objektov rodinných domov je riešená v rámci stavebného objektu SO.03

Verejná splašková kanalizácia a prípojky. Stavebné objekty radových rodinných domov SO.12, 12,14 majú navrhnutú spoločnú splaškovú kanalizáciu hlavnú vetvu DN 150 SP3,4,5 na ktorú sa napájajú jednotlivé bytové jednotky potrubím PVC DN150 v mieste napojenia sú osadené revízne šachty splaškovej kanalizácie. Stavebné objekty SO.15,16 má každý rodinný dom - bytová jednotka samostatnú kanalizačnú prípojku SP6,7,8,9,10,11,12,13 z PVC DN 150, ktoré sú ukončené revíznymi šachtami. Následne sú objekty napájané cez objektové prípojky rovnakej dimenzie z PVC DN150.

NN prípojky -napojenie rodinných domov na verejné siete a objektové prípojky sú riešené v rámci stavebných objektov - SO.05b Areálové rozvody NN ktoré sú napájané zo stavebného objektu SO 05a Verejné rozvody NN. Každý stavebný objekt a jeho bytové jednotky majú navrhnuté združené elektromerové skrine SRE 4.1,2,3,4,5 z ktorých sú vedené objektové prípojky k jednotlivým rodinným domom. Združené elektromerové skrine sú prístupné z verejného chodníka.

Dažďová kanalizácia zo striech a spevnených plôch- každý rodinný dom ma vlastné vsakovanie zariadenie v záhradnej časti pozemku, kde sú odvádzané dažďové vody zo striech. Dažďové vody z chodníkov sú odvádzané priečnym sklonom na terén odkiaľ budú vsakovať. Dažďové vody z parkovísk pre rodinné domy sú odvádzané pozdĺžnym sklonom smerom na komunikáciu, odkiaľ sú odvádzané cez ORL do vsakovacieho zariadenia pre komunikáciu.

Vykurovanie - Ako zdroj tepla bude v technickej miestnosti - miestnosť č. 107 umiestnený plynový nástenný kondenzačný kotol Vaillant ecoCOMPACT VCC 206/4-5 150, výkonu 4,3 - 21,5 kW, v kombinácii s podlahovým vykurovaním.

SPEVNE NÉ PLOCHY K RODINNÝM DOMOM A STATICKÁ DOPRAVA PRE RODINNÉ DOMY

Pre pokrytie statickej dopravy je pre každý súbor 4 radových rodinných domov navrhnutých spolu 9 parkovacích státí. Každý rodinný dom ma 2 parkovacie státi pre obyvateľov a spoločné 1 miesto pre návštevu (4 bytové jednotky). Spolu je pre stavebné objekty SO.12,13,14,15,16 RADOVÉ RODINNÉ DOMY SO 4 BJ navrhnutých 45 parkovacích státí. Vjazd k parkoviskám je cez navrhovaný pojazdny chodník vedený pozdĺž komunikácie Športová ulica. Prístup pre peších je zabezpečený cez spoločný chodník ktorý je navrhnutý zo strany vstupov šírky 3m. Všetky spenené plochy sú navrhnuté ako pojazdne. Chodníky kopírujú terén a sú bezbariérové s priamym vstupom do rodinného domu. Odvod dažďových vôd z chodníkov pre RD je zabezpečený pomocou priečneho sklonu smerom na terén. Odvodnenie dažďových vôd z parkovacích stojísk je pomocou pozdĺžneho sklonu smerom na komunikáciu a odtiaľ sú odvádzané cez ORL do vsaku.

Objekt SO.01 Komunikácie a chodníky - je stavebne povolený rozhodnutím č. ÚKaSP-109-2020-MS-STRED, č.z. 9122/2020 zo dňa 26.10.2020, rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.12.2020, stavebníkom je EKOBUNGALOV s.r.o., Šenkvičná cesta 1/A, 902 01 Pezinok.

SO.19 Park

Územie vyčlenené na park sa po zrealizovaní jednotlivých stavebných objektov zrovná. Následne sa pristúpi k osadeniu plastových obrubníkov, ktoré ohraničia jednotlivé plochy parku – hranice trávnatých plôch a štrkových plôch. Po osadení deliacich plastových obrubníkov sa následne pristúpi k osadeniu lavičiek. Tieto budú osadené do betónového základu, prispôbeného presnému typu lavičiek, ktoré sa vyšpecifikujú pri realizácii. Po osadení mobiliáru sa pristúpi k výsadbe vzrastlej zelene a kríkov. Následne k výsadbe trávnikov.

SO.20a Verejný plynovod

SO.20b Areálové prípojky plynu

Navrhovaný plynovod bude napojený na existujúci STL plynovod DN150, 100 kPa vedený v ulici Hošťáky. Bude vedený pod komunikáciu zo štrkodrvy pozdĺž parciel 2217/1 približne 90 metrov v dimenzii D90,100kPa. Následne v navrhovanej komunikácii v súbehu s navrhovaným vodovodom a dažďovou a splaškovou kanalizáciou v celkovej dĺžke približne 213 metrov v rovnakej dimenzii D90,100 kPa.. Vedenie bude pokračovať až po parcelu 2217/5, kde sa vysadí posledná odbočka k prípojke 8 a za odbočkou bude ukončené zemným uzáverom Pri návrhu trás budú dodržané požiadavky STN 73 6005. Rozvod STL plynu v zemi sa urobí v zmysle STN 38 6415 a TPP 702 02 súvisiacich predpisov a nariadení s rešpektovaním STN 73 6005.

Prípojky 1,2,7 a 8 sú určené pre samostatné rodinné domy a budú na navrhovaný verejný plynovod napojené cez samostatné prípojky, ktoré budú ukončené HUP osadenom v typovej skrinke na hranici pozemku , spoločne s regulátorom plynu. Prípojky k daným pozemkom sa urobia profilu D432mm . Prípojky 4,5,6 sú

určené každá pre 4 radové rodinné domy . Prípojka je navrhnutá v dimenzii D32 a ukončená bude v typovej skrinke pre regulátor a 4 plynomery,. Prípojka č.3 je navrhnutá v dimenzii D50 a tá je určená pre dve skrinky regulácie a merania plynu t.j. pre dva radové rodinné domy. Minimálne krytie potrubia zeminou bude 0,8 m so spádom do verejného plynovodu. Prípojky budú navrhnuté v zmysle STN 38 6415 a súvisiacich predpisov a nariadení s rešpektovaním STN 73 6005.

Potrubie plynovodu musí byť označené výstražnou fóliou podľa STN 73 6006.

Výpočet potreby plynu pre riešenú ulicu Priechňa

Max. hodinová potreba plynu je uvažovaná v zmysle štúdie:

4x samostatný rodinný dom á 2,5	= 10 m ³ /hod
5x radové rodinné domy(4) x 7 m ³ /hod	= 35 m ³ /hod
celkom	= 45 m³/hod

Ročná potreba plynu **20.887/hod.**

Materiál Na plynovod a prípojky bude použité PE potrubie pre plyn PE100 SDR11 - D90 o dĺžke 303 m.

Na prípojky bude použité HDPE potrubie pre plyn PE100 SDR11 - d32 o celkovej dĺžke cca 33 m a dimenzia D50 v dĺžke 3,5.

Pre uskutočnenie stavby sa určujú tieto podmienky:

Uvedená stavba SO.12 – SO.16 má v zmysle § 43b ods.1 písm. b) Stavebného zákona charakter bytovej budovy.

1. Stavba bude uskutočnená podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní, ktorú vypracovala spoločnosť - bora architekti, s.r.o., Hlavná 13, 076 14 Lastovce, zodpovedný projektant Ing.arch. Branislav Boroš, autorizovaný architekt, č. reg. 1714 AA a Ing. arch. Radovan Richnavský, Zdravotechnika – Ing. J. Heriban, elektro – Ing. L. Nekoranec, požiarna ochrana – Ing. H. Falisová, komunikácie a spevnené plochy – Ing. M.Mažgút, statika RD – Ing. M.Svoboda. Projektová dokumentácia je prílohou tohto rozhodnutia, prípadné zmeny nesmú byť vykonané bez predchádzajúceho povolenia stavebného úradu.
2. Stavba sa priestorovo osadí na pozemku register "C" parc. č. 2217/2, 2217/5, 2217/34, 2217/35, 2217/36, 2218/2, 2218/7, 2219/1, 2220/13, 2217/3, 2217/4, 2217/6, 2219/4, 2217/32, 2217/30 v katastrálnom území Chorvátsky Grob, presne podľa zakreslenia v situácii osadenia, ktorá je súčasťou overenej projektovej dokumentácie a to v zmysle rozhodnutia o umiestnení stavby č. ÚKaSP-606-2018-MS-STRED zo dňa 28.08.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa : 22.10.2018 , vydaného Obcou Chorvátsky Grob.

Majetkové vzťahy :

Stavba bude realizovaná na pozemkoch parc. č. 2217/2, 2217/5, 2217/34, 2217/35, 2217/36, 2218/2, 2218/7, 2219/1, 2220/13, 2217/3, 2217/4, 2217/6, 2219/4, 2217/32, 2217/30 v kat. úz. Chorvátsky Grob zapísaných na LV č. 414, 415, 416, 301 – vo vlastníctve spoločnosti LENSSON, s.r.o. – doložená Zmluva o uzatvorení budúcej kúpnej zmluvy o prevode nehnuteľnosti zo dňa 1.10.2019.

Najkratšie odstupové vzdialenosti pre SO.12 od susedných pozemkov budú nasledovné:

Od parc. č. 2222/1	min. 2,76 m
Od parc. č. 2220/2	min. 9,03 m
Od parc. č. 2219/2	min. 12,4 m

Najkratšie odstupové vzdialenosti pre SO.13 od susedných pozemkov

Parc .č. 2222/1	min 3,07 m
-----------------	------------

Najkratšie odstupové vzdialenosti pre SO.14 od susedných pozemkov

Parc .č. 2222/1	min. 3,30 m
-----------------	-------------

Najkratšie odstupové vzdialenosti pre SO.15 od susedných pozemkov

Parc .č. 2220/4	min. 6,96 m
-----------------	-------------

Najkratšie odstupové vzdialenosti pre SO.15 od susedných pozemkov

Parc .č. 2220/4	min. 8,36 m
-----------------	-------------

Parc. č. 2218/3	min. 2,50 m
-----------------	-------------

Minimálne rozostupy medzi objektami :	SO.12 – SO.13	- 17,70 m
	SO.13 – SO.14	- 17,64 m
	SO.14 – SO.15	- 17,85 m
	SO.15 - SO.16	- 4,00 m

3. Stavba sa výškovo osadí nasledovne:

- výška strechy rodinných domov SO.12 – SO.16 + 7,930 m od $\pm 0,000$
- úroveň podlahy 1.NP = $\pm 0,000$:
 - SO.12 - $\pm 0,000$ - 146,470 m.n.m.
 - SO.13 - $\pm 0,000$ - 146,710 m.n.m.
 - SO.14 - $\pm 0,000$ - 147,000 m.n.m.
 - SO.15 - $\pm 0,000$ - 147,440 m.n.m.
 - SO.16 - $\pm 0,000$ - 147,690 m.n.m.

4. **Pred začatím stavby je stavebník povinný zabezpečiť vytýčenie stavby podľa vytyčovacieho výkresu, spracovaného v zmysle podmienok územného rozhodnutia a stavebného povolenia a v súlade s §75 ods.1 Stavebného zákona vytýčenie musí vykonať oprávnená fyzická alebo právnická osoba – autorizovaný geodet.**
5. **Prístup k stavebnému pozemku bude z komunikácií Hlboká cesta, PRIEČNA ULICA - objekt SO.01 Komunikácie a chodníky v k.ú. Chorvátsky Grob , pre ktoré bolo vydané stavebné povolenie č. 109-2020-MS-STRED zo dňa 26.10.2020.**
6. **Stavba bude realizovaná dodávateľsky. Dodávateľ bude stavebnému úradu oznámený do 15 dní odo dňa výberu.**
7. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržať predpisy, týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení a dbať na ochranu zdravia osôb na stavbe, dodržiavať príslušné ustanovenia § 43d a §43e Stavebného zákona, ktoré upravujú základné a všeobecné technické požiadavky na výstavbu.
8. Pri výstavbe musia byť použité len vhodné stavebné výrobky v súlade s ustanoveniami Zákona č.90/1998 Z. z. o stavebných výrobkoch v znení neskorších predpisov, použitý materiál vyhovujúci platným normám v zmysle §43f stavebného zákona a dodržané všeobecno-technické požiadavky na výstavbu a príslušné technické normy. **Ku kolaudácii stavebník doloží doklady o vhodnosti použitých výrobkov a materiálov.**
9. Pri uskutočňovaní stavby je nutné dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení, najmä vyhlášky č. 374/1990 Zb. o bezpečnosti práce a technických zariadení pri stavebných prácach a dbať na ochranu zdravia a osôb na stavenisku.
10. Pri uskutočňovaní musia byť dodržané príslušné ustanovenia vyhlášky 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 a príslušné technické normy.
11. Pri realizácii stavebných prác udržiavať čistotu na okolitých komunikáciách. Pri znečistení vozovky bezodkladne zabezpečiť vykonanie údržby vyzametáním, alebo vyumývaním komunikácie na vlastné náklady.
12. Pri stavebných prácach nebude poškodená okolitá zeleň a dreviny, trávnaté plochy verejného priestranstva, ktoré budú poškodené rozkopávkou, alebo uloženým stavebným materiálom, budú bezodkladne uvedené do pôvodného stavu (t.j. vyčistiť povrch od stavebných zvyškov, pohrabať, zhutniť, príp. naviesť humusovú vrstvu zeminy do výšky 5 cm, osiať trávnik).
13. Zabezpečiť stavbu tak, aby nedošlo k ohrozeniu zdravia a bezpečnosti obyvateľov, realizáciu stavebných činností zabezpečiť vyhovujúcimi technicko-organizačnými opatreniami na ochranu ostatných obyvateľov tak, aby neboli vystavení nadmernej hlučnosti, prašnosti, nadmerným prachom a hlukom, pri stavebných prácach neobťažovať užívateľov susedných nehnuteľností, nevykonávať stavebné práce po 22. hod. a o víkendoch a sviatkoch , zabezpečiť zníženie negatívnych vplyvov zo stavebných prác na životné prostredie technickou disciplínou (zníženie hlučnosti, prašnosti, dodržiavanie nočného kludu) v súlade so zákonom č. 355/2007 Z. z. o ochrane a podpore a rozvoji verejného zdravia, a v súlade s vyhláškou č. 549/2007 Z. z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o prípustných hodnotách hluku, infrazvuku a vibrácií a o požiadavkách na objektivizáciu hluku, infrazvuku a vibrácií v životnom prostredí, zabezpečiť dodržiavanie čistoty v okolí stavby, vylúčiť rušenie hlukom v nočných hodinách, vykonať opatrenia na zamedzenie možnosti padania

- stavebného materiálu príp. iných stavebných pomôcok na susedné pozemky a zamedziť znečisteniu susedných pozemkov.
14. V prípade poškodenia susedných nehnuteľností uviesť ich do pôvodného stavu, a ak to nie je možné, alebo hospodársky účelné, poskytnúť vlastníkovi náhradu podľa všeobecných predpisov o náhrade škôd.
 15. Bez súhlasu stavebného úradu stavebník nesmie naväzať na stavebný pozemok zeminu, zo staveniska zabezpečiť spevnený panelový výjazd.
 16. Počas realizácie stavebných prác je nutné chrániť proti poškodeniu okolité vzrastlé stromy.
 17. Skladovanie stavebného materiálu počas stavby na verejných priestranstvách, t.j. na uliciach, námestiach, chodníkoch a podobne nie je povolené. O povolenie na zaujatie verejného priestranstva je nutné požiadať Obecný úrad Chorvátsky Grob.
 18. V štádiu realizácie stavby je stavebník povinný **dodržať všetky podmienky vyjadrení, stanovísk, súhlasov a rozhodnutí dotknutých orgánov**, ktoré boli vydané v územnom aj stavebnom konaní.
 19. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 2 písm. h) Stavebného zákona **oznámiť začatie stavby príslušnému stavebnému úradu.**
 20. Stavebník je povinný podľa § 66 ods. 3 písm. j) Stavebného zákona stavbu označiť štítkom **"STAVBA POVOLENÁ"**.
 21. Stavebník je povinný zabezpečiť pred realizáciou stavby **vytýčenie všetkých existujúcich podzemných vedení u ich správcov.**
 22. Stavebník je povinný **oznámiť príslušnému stavebnému úradu termín ukončenia stavby** pred jej uvedením do trvalého užívania a požiadať v zmysle § 79 Stavebného zákona o **vydanie kolaudačného rozhodnutia.**
 23. Podmienkou povolenia kužívaniu rodinného domu je podľa § 81b stavebného zákona zaistenie bezpečnosti a ochranu zdravia ľudí a životného prostredia, ako aj riadne užívanie stavby na určený účel, najmä podľa písmena
a) zabezpečené vykurovanie stavby a pripojenie na rozvod vody, elektriny a na kanalizačnú sieť. Pred kolaudáciou rodinného domu je nevyhnutné, aby bolo vydané právoplatné **rozhodnutie o povolení užívania verejného vodovodu, verejnej kanalizácie, distribučného plynovodu a elektriny.**
 24. Lehota na **dokončenie stavby** sa určuje **do 24 mesiacov** odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
 25. Stavebník je povinný bezodkladne ohlásiť povoľujúcemu stavebnému úradu a Krajskému pamiatkovému úradu Bratislava výskyt zvláštnych predmetov a iných vecí, ktoré by sa objavili pri výkopoch a ktoré môžu mať pamiatkový, alebo archeologický charakter a vyčakať na ďalšie dispozície uvedených orgánov.
 26. V zmysle §70 Stavebného zákona stavebné povolenie a rozhodnutie o predĺžení jeho platnosti sú záväzné aj pre právnych nástupcov konania.
 27. Pri kolaudačnom konaní je stavebník povinný **vydokladovať funkčnosť vsakovacích systémov.**
 28. Pred vydaním kolaudačného rozhodnutia na stavebné objekty povolené týmto stavebným povolením, predloží stavebník právoplatné kolaudačné rozhodnutie na vodné stavby, ktoré boli povolené stavebným povolením pod č. OU-SC-OSZP/2020/001654-G-21-Ry zo dňa 26.2.2020.
 29. Na základe požiadavky obce Chorvátsky Grob – list zo dňa 19.02.2020 pod č. 1410-2020-STRED stavebný objekt **SO.19–Park** bude zrealizovaný pred uvedením stavby **„PRIEČNA ULICA**
„ do trvalého užívania.

Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:

1. Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, vyjadrenie zo dňa 17.7.2020

Spoločnosť Západoslovenská distribučná súhlasí s vydaním územného rozhodnutia a stavebného povolenia na stavbu: **Priečna ulica**, v rozsahu: **SO 05a Verejné rozvody NN a SO 05b Areálové rozvody NN, SO 09 preloženie stĺpu verejného osvetlenia**, Investor: **EKOBUNGALOV s.r.o., Šenkvickej cesty 1/A, 902 01 Pezinok** podľa predloženej projektovej dokumentácie spracovanej Ing. Ľuboš Nekoranec za týchto podmienok: „**súhlasíme**“, za predpokladu splnenia nasledovných podmienok:

1. **Objekty hore uvedenej stavby budú napojené z existujúcej TS 0011-002, z nového NN káblového distribučného rozvodu po jeho vybudovaní a uvedení do prevádzky. Nový NN káblový distribučný rozvod bude realizovaný káblami typ: NAYY - J 4x240 mm² o celkovej dĺžke 730 m. Nový NN káblový**

distribučný rozvod bude okruhovany cez 3 ks NN skrine SR. Vybudovanie NN rozvodov, ktoré budú mať distribučný charakter zabezpečí v rámci vlastnej investície spoločnosti Západoslvenská distribučná a.s. na základe hromadnej zmluvy o pripojení č. 170000244 uzatvorenej medzi spoločnosťou Západoslvenská distribučná a.s. a investorom.

2. Jednotlivé káblové prípojky NN vrátane elektromerových rozvádzačov vybuduje na vlastné náklady investor pričom deliacim miestom budú NN skrine SR.
3. Elektromerové rozvádzače budú umiestnené na verejne prístupnom mieste na hranici pozemku zvonka tak, aby boli prístupné pracovníkom energetiky v každú dennú a nočnú dobu - zodpovedný investor.
4. Pripojenie budúcich koncových odberateľov bude riešené samostatne na základe Zmlúv o pripojení odberných elektrických zariadení žiadateľov do distribučnej sústavy spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s., po vydaní kolaudačného rozhodnutia stavby.
5. Hlavné ističe pred elektromermi budú 3 x 25 A s vypínacou char. B pre každé odberné miesto.
6. Žiadame rešpektovať všetky energetické zariadenia v majetku spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s. (silové aj oznamovacie) a dodržať ich ochranné pásma podľa § 43 zákona 251/2012 Z. z. o energetike a jeho noviel.
7. Pred realizáciou zemných prác je stavebník povinný požiadať spoločnosť Západoslvenská distribučná o zakreslenie existujúcich elektroenergetických zariadení a to prostredníctvom on-line aplikácie <https://www.zsdis.sk/Uvod/Online-sluzby/Geoportal> alebo písomnou žiadosťou zaslanou na Tím správy energetických zariadení VN a NN, adresa miestne príslušného tímu, (pre vytýčenie VN a NN elektroenergetických zariadení) a Tím správy sietí VVN, Čulenova č. 3, 816 47 Bratislava (pre vytýčenie zariadení WN).
8. Požadujeme dodržanie ochranného pásma všetkých WN, VN a NN vedení definovaných podľa §43 Zákona o energetike č.251/2012 Z.z. a o zmene a doplnení niektorých zákonov, s ktorými osoby a mechanizmy vykonávajúce práce súvisiace so stavebnými prácami danej stavby môžu prísť do styku. Zodpovedná osoba na stavbe je povinná vykonať poučenie (oboznámenie) všetkých osôb vykonávajúcich činnosť, alebo zdržujúcich sa na stavbe, o pravidlách bezpečnosti práce v blízkosti VVN, VN a NN vedení.
9. Pre potreby budovania energetických zariadení, poskytne žiadateľ prevádzkovateľovi pozemok (koridor) resp. priestor vhodný pre budovanie energetického zariadenia. Majetkoprávne vysporiadanie pozemku bude riešené samostatnou zmluvou.
10. V prípade, že novonavrhované energetické zariadenia, ktoré budú tvoriť súčasť distribučného rozvodu el. energie budú osadené na pozemku iného vlastníka, je potrebné riešiť pred realizáciou predmetnej stavby majetkoprávne vysporiadanie pozemkov pre osadenie týchto zariadení v zmysle platnej legislatívy, pričom nebude účtovaný prenájom počas ich životnosti.
11. Stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo poškodeniu alebo ohrozeniu prevádzky elektroenergetických zariadení spoločnosti Západoslvenská distribučná.
12. Pred začatím zemných prác na energetických zariadeniach budovaných v tejto stavbe je potrebné v navrhovaných trasách požiadať o presné vytýčenie a identifikovanie káblov patriacich spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s..
13. Zemné práce - pri križovaní a súbahu zariadení spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s. - požadujeme vykonávať so zvýšenou opatrnosťou - ručným spôsobom. Pri prácach dodržiavať bezpečnostné predpisy a ustanovenia príslušných STN.
14. Pri prácach na zariadeniach patriacich spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s. požiadať pracovníka TSEZ Bratislava, Hraničná 14 o technický dozor.
15. Pred zahrnutím výkopov (káble VN a NN uložené v pieskovom lôžku s mechanickou ochranou) a chráničiek je potrebné prizvať zástupcu TSEZ BA,, Hraničná 14.

Toto stanovisko a podmienky v ňom uvedené sú platné jeden rok od jeho vydania.

2. SPP- distribúcia a.s., Mlynské nivy 44/b, 825 11 Bratislava, vyjadrenie zo dňa 17.12.2020, č. TD/PS/0252/2020/An

Súhlasí s vydaním stavebného povolenia (rozhodnutia) a realizáciou vyššie uvedenej stavby za dodržania nasledovných podmienok :

VŠEOBECNÉ PODMIENKY:

- Stavebník je povinný dodržať ochranné a bezpečnostné pásma existujúcich plynárenských zariadení v zmysle §79 a §80 Zákona o energetike,
- stavebník je povinný zrealizovať stavbu podľa odsúhlasenej projektovej dokumentácie tak, aby nedošlo k poškodeniu plynárenských zariadení (technologických objektov) a/alebo ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete. Porušenie tejto podmienky môže mať za následok vyhovenie trestnoprávnej zodpovednosti, ako aj zodpovednosti za spôsobenú škodu, pričom stavebníkovi môže byť za porušenie tejto podmienky uložená sankcia príslušným správnym orgánom.,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržať minimálne vzájomné vzdialenosti medzi navrhovanými plynárenskými zariadeniami a existujúcimi nadzemnými a podzemnými objektmi a inžinierskymi sieťami v zmysle STN 73 6005 a STN 73 3050,
- stavebník je povinný pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností zabezpečiť prostredníctvom príslušných prevádzkovateľov presné vytyčenie všetkých existujúcich podzemných vedení,
- pred realizáciou zemných prác a/alebo pred začatím vykonávania iných činností je stavebník povinný požiadať SPP- D o vytyčenie existujúcich plynárenských zariadení prostredníctvom online formuláru zverejneného na webovom sídle SPP-D www.spp-distribucia.sk (časť E-služby),
- v záujme predchádzania poškodeniam plynárenských zariadení, ohrozeniu ich prevádzky a/alebo prevádzky distribučnej siete, SPP-D vykonáva vytyčovanie plynárenských zariadení do rozsahu 100 m bezplatne,
- stavebník je povinný pri realizácii stavby dodržiavať ustanovenia Zákona o energetike, Vyhlášky č. 508/2009 Z.z., Stavebného zákona a iných všeobecne záväzných právnych predpisov - súvisiacich technických noriem a Technických pravidiel pre plyn (TPP) najmä STN EN 1775, STN EN 12327 ,STN 73 6005,TPP 605 02,TPP 702 01, TPP 702 02, TPP 702 12,
- stavebník je povinný umožniť zástupcovi SPP-D (p. Rudolf Hirner, tel.č. +421 33 242 3300) vstup na stavenisko a výkon kontroly realizácie činností v ochrannom pásme plynárenských zariadení, tiež je povinný prizvať zástupcu SPP- D k predpísaným skúškam v zmysle uvedených predpisov a noriem,
- stavebník je povinný pri realizácii dodržať technické podmienky stanovené v predchádzajúcom vyjadrení SPP-D k Žiadosti o vydanie technických podmienok pre rozšírenie distribučnej siete číslo 1000480220,
- stavebník je povinný minimálne 14 kalendárnych dní pred začatím stavby písomne oznámiť SPP-D na adresu : SPP - distribúcia, a.s., Ing. Radovan Illith, Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava kontaktné údaje, údaje o začatí a ukončení prác apod.,
- stavebník je povinný odovzdať písomné Osvedčenie z výkonu kontroly, vyhotovené subjektom povereným SPP-D na výkon kontroly, bez uvedeného dokladu nebude možnú ukončiť preberacie konanie a majetkovo - právne vysporiadanie stavby,

TECHNICKÉ PODMIENKY:

- stavebník je povinný realizovať zemné práce vo vzdialenosti menšej ako 1,00 m na každú stranu od obrysu nízkotlakého (ďalej ako „NTL“) plynovodu a stredotlakého (ďalej ako „STL“) plynovodu a vo vzdialenosti menšej ako 1,50 m od obrysu vysokotlakého (ďalej ako „VTL“) plynovodu, až po predchádzajúcom vytyčení týchto plynárenských zariadení, a to výhradne ručne, bez použitia strojových mechanizmov, so zvýšenou opatrnosťou, za dodržania STN 73 3050, a to pokiaľ sa jedná o výkopové, ako aj bezvýkopové technológie,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby trasa navrhovaných plynárenských zariadení rešpektovala iné vedenia s ohľadom na možnosť ich poškodenia pri výstavbe, resp. aby pri prevádzkovaní nemohlo dôjsť k vzájomnému ovplyvňovaniu, prípadnému poškodeniu,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby prepojovacie práce (ostrý prepoj) medzi existujúcim distribučným plynovodom a budovaným distribučným plynovodom vykonala iba oprávnená osoba - zhotoviteľ, na základe technologického postupu, vypracovaného zhotoviteľom stavby v zmysle projektovej dokumentácie a schváleného zodpovedným pracovníkom SPP-D,
- stavebník je povinný zabezpečiť, aby prepojovacie práce (ostrý prepoj) boli vykonané v čase mimo vykurovacieho obdobia na základe predchádzajúceho oznámenia zástupcovi SPP-D,

- stavebník je povinný po vykonaní prepojavacích prác a napustení plynu vykonať skúšku tesnosti všetkých spojov premydlením, ktoré neboli obsiahnuté v tlakovej skúške a o výsledku skúšky tesnosti vyhotoviť a odovzdať Zápis,
- stavebník je povinný po ukončení stavebných prác odovzdať na oddelenie prevádzky SPP-D, pracovisko Bratislava, všetky doklady súvisiace s výstavbou plynárenského zariadenia a všetky doklady potrebné k uzavretiu zmluvného vzťahu podľa príloh,

OSOBITNÉ PODMIENKY:

- Navrhovaný STL distribučný plynovod musí byť po celej dĺžke verejne prístupný pre pracovníkov SPP - distribúcia a.s. a to aj s mechanizmami. Navrhovanú prístupovú komunikáciu neuzatvárať bránou ani rampou.
- V bode pripojenia navrhovaného STL plynovodu D 90 na existujúci plynovod DN 150 osadiť prechodový spoj, trasový uzáver (GK v zemnom prevedení D 90 s plastovými koncovkami) a navrhovaný STL plynovod D 90 sa pripojí priamo bez lomového bodu.
- Vyústenie signalizačného vodiča umiestniť od prepoja na existujúci distribučný plynovod DN 150 až ku koncovému bodu budovaného STL plynovodu (odvzdušňovač) a po GK (HUP) na každej prípojke plynu D 50 a 32 pre budúce odberné plynové zariadenie.
- Konštrukčná dokumentácia navrhovaného STL plynovodu s 8ks PP musí byť v zmysle vyhlášky 508/2009 posúdená oprávnenou právnickou osobou (OPO) a na zariadení vykonaná úradná skúška.
- Každý PP D 32 a D 50 - ukončiť na hranici súkromného pozemku tak, aby následné osadená plynomerná skrinka bola voľne prístupná pracovníkom SPP- distribúcia a.s. z verejného priestranstva.

3. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek štátnej správy odpadového hospodárstva, Hurbanova 21, 903 01 Senec, vyjadrenie zo dňa 5.12.2019 pod. č. OU-SC-OSZP-2019/017841

Po preskúmaní žiadosti a na základe doručených podkladov podľa § 99 ods.1 písm. b) bod 2. a 3. zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie:

A) k navrhovanému spôsobu nakladania s odpadom v konaní o odstránení stavby Okresný úrad Senec **nemá námietky** proti realizácii predmetnej stavby.

1. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.
2. Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
3. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 — držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
4. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláške MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.
5. Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
6. Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.
7. Investor oznámi tunajšiemu úradu ukončenie stavebných prác. Následne **do 15 dní** predloží doklady o odovzdaní odpadov vzniknutých z vykonaných stavebných prác a následnom spracovaní odpadov v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.

B) k projektovej dokumentácii v stavebnom konaní podľa § 99 ods. 1 písm. b) bod 2. zákona o odpadoch vydáva tunajší úrad k predmetnej žiadosti nasledovné vyjadrenie: **nemá námietky** proti realizácii predmetnej stavby.

1. Pri realizácii stavby je potrebné dodržiavať zákon č. 79/2015 Z. z. o odpadoch a súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy platné v odpadovom hospodárstve.
2. Pôvodcom odpadov vznikajúcich v dôsledku uskutočňovania stavebných prác je právnická osoba alebo fyzická osoba - podnikateľ, pre ktorú sa tieto práce v konečnom štádiu vykonávajú a pre fyzické osoby je pôvodcom odpadov ten, kto uvedené práce vykonáva.
3. Pôvodca odpadu zodpovedá za nakladanie s odpadmi a plní povinnosti podľa § 14 - držiteľa odpadu podľa zákona č. 79/2015 Z. z. o odpadoch.
4. Pôvodca odpadu je povinný jednotlivé odpady správne zaraďovať a zhromažďovať vytriedené podľa druhov odpadov a poddruhov (katalógových čísiel uvedených vo vyhláške MŽP SR č. 365/2015 Z. z., ktorou sa ustanovuje Katalóg odpadov), zabezpečiť pred znehodnotením, odcudzením alebo iným nežiaducim únikom a zabezpečiť spracovanie v zmysle hierarchie odpadového hospodárstva v súlade so zákonom o odpadoch.
5. Pôvodca odpadu je povinný viesť evidenciu a ohlasovať údaje z evidencie príslušnému okresnému úradu, odboru starostlivosti o životné prostredie v zmysle § 14 ods. 1 písm. f) a g) zákona o odpadoch, v súlade s ustanovením § 3 vyhlášky MŽP SR č. 366/2015 Z. z. o evidenčnej povinnosti a ohlasovacej povinnosti.
6. Ak sa nekontaminovaná zemina a iný prirodzene sa vyskytujúci materiál vykopaný počas stavebných prác použije na účely výstavby v prirodzenom stave na mieste, na ktorom bol vykopaný, nejde o odpad. Inak sa považuje za odpad, s ktorým je potrebné naložiť v súlade so zákonom o odpadoch.
7. Investor (pôvodca) komunálnych odpadov je povinný okrem iného zapojiť sa do systému zberu komunálnych odpadov v obci aj pre komodity sklo, kovy, biologicky rozložiteľný odpad zo záhrad a parkov.
8. Investor odovzdá tunajšiemu úradu doklady o odbere odpadov vzniknutých z realizácie stavby a ich následnom spracovaní oprávnenou osobou, pre účely vyjadrenia v kolaudačnom konaní v zmysle § 99 ods. 1 písm. b) bod 5 zákona o odpadoch.

Toto vyjadrenie sa v zmysle § 99 ods. 2 zákona o odpadoch považuje za záväzné stanovisko pre účely stavebného konania podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, nenahrádza povolenie, súhlas a nie je rozhodnutím podľa predpisov o správnom konaní.

4. Okresné riaditeľstvo PZ v Senci, Okresný dopravný inšpektorát v Senci, Hollého 8, P.O.BOX 59, 903 01 Senec, stanovisko zo dňa 6.11..2019 pod č. ORPZ-SC-ODI-1-676/2019

ODI s predloženou projektovou dokumentáciou pre účely stavebného konania súhlasí, pričom si uplatňuje nasledovné pripomienky;

1. V prípade zásahu stavby do priľahlých cestných komunikácií požadujeme najskôr 30 dní pred začatím realizácie stavby predložiť k definitívnemu odsúhlaseniu projekt organizácie dopravy na prerokovanie a odsúhlasenie ODI pre potreby určenia dočasného dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon).
2. Trvalé dopravné značenie zvisle ako aj vodorovné (vyznačenie parkovacích miest) žiadame predložiť na definitívne odsúhlasenie ODI pre potreby určenia dopravného značenia v zmysle zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) najskôr 30 dní pred kolaudačným konaním stavby.
3. Zabezpečením počtu 54 parkovacích miest pre požadovanú stavbu Priečna ulica, Chorvátsky Grob považujeme potreby statickej dopravy v zmysle STN 736110/Z2 za dostatočne uspokojené.

ODI v súlade so zákonom NR SR č. 171/1993 Z. z. o PZ v znení neskorších predpisov, si vyhradzuje záväzné právo na zmeny svojho stanoviska a stanoviť dodatočné podmienky alebo uložené zmeniť v prípade pokiaľ to budú vyžadovať naliehavé okolnosti bezpečnosti a plynulosti cestnej premávky, ako aj v prípade verejného záujmu.

5. Agilita, vodárenská spoločnosť, Panenská 7, 811 03 Bratislava, stanovisko zo dňa 11.10.2019 pod č. OP-19/10/02109

PDSP rieši napojenie malopodlažnej bytovej radovej zástavby na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a odvádzanie vôd z atmosférických zrážok z ciest a chodníkov (verejných priestranstiev).

K predloženej PDSP Vám v zmysle zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.

I. Z hľadiska realizovania navrhovanej stavby

- Stavbou budú dotknuté exist. vodovodné a kanalizačné potrubia (ďalej len VH siete), ktoré sa nachádzajú v príslušných komunikáciách.
- Pri umiestňovaní a realizácii stavby žiadame rešpektovať exist. vodovodné a kanalizačné potrubia, vrátane ich ochranného pásma aby bolo v súlade § 19 zákona 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. V trase potrubí, vrátane ochranného pásma, je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mali ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne. Akákoľvek činnosť v ochrannom pásme našich zariadení môže byť vykonávaná iba so súhlasom AVS, s.r.o.

II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

- V danej lokalite AVS, s.r.o. neprevádzkuje verejný vodovod. Z uvedeného je potrebné dodržať podmienky pripojenia určené vlastníkom a prevádzkovateľom verejného vodovodu-BVS, a.s.

III. Z hľadiska odvedenia odpadových vôd

- Z bilančného hľadiska je odkanalizovanie navrhovanej stavby pripojením na verejnú kanalizáciu v správe AVS, s.r.o. **možné**. Obmedzujúcim faktorom na pripojenie malopodlažnej bytovej radovej zástavby na Priečnej ulici pre odvádzanie odpadových vôd je nemožnosť čistiť OV ČOV 1 na predpísané parametre. Uvedené obmedzenia bude potrebné aktuálne riešiť, aj v kontexte s predpokladaným časovým harmonogramom výstavby a pripájania navrhovanej zástavby na VK a pri spracovaní ďalších stupňov PD RD. Zdôrazňujeme, že odvádzanie splaškových odpadových vôd je nutné riešiť ako prísne delenú sústavu, do verejnej splaškovej kanalizácie je možné vypúšťať výlučne splaškové odpadové vody.
- Z majetkovo - právneho hľadiska uvádzame, že predmetná stavba sa podľa predloženého návrhu pripája na exist. verejnú splaškovú kanalizáciu, ktorá je v zmysle ZOP v prevádzke AVS, s.r.o.
- K technickému riešeniu pripojenia predmetnej stavby na kanalizáciu nemáme zásadné pripomienky, avšak PO splnení nasledujúcich podmienok:

1. po zmluvnom dohodnutí o príspevku investora na technické zhodnotenie ČOV 1 a prislúchajúcich objektov VK, budeme súhlasiť s pripojením územia - Priečnej ulice na VK. Zmluvu o príspevku investora na technické zhodnotenie ČOV 1 v „Priečnej ulici“, čo je potrebné riešiť ešte pred zahájením výstavby STOKY v Priečnej ulici a pripájaním navrhovanej zástavby na STOKU v Priečnej ulici.

2. RKŠ žiadame vybudovať na verejne prístupných miestach:

1. SO.15; SO.16 a SO.17 - v chodníku,

2. SO.12; SO.13; So.14 - združená prípojka 4 RD - ešte „hlavnú“ KRŠ v chodníku resp. v parkovisku,

3. Za správnosť technického riešenia likvidácie dažďových vôd zo spevnených plôch -verejných ciest a chodníkov zodpovedá projektant. Neodporúčame vsakovací objekt riešiť systémom vymývaného štrku 63 - 125 mm, ale odporúčame riešiť systémom vsakovacích samonosných blokov, ktoré sú po čase vyčistiteľné.
4. Schopnosť vsakovania dažďových vôd zo striech objektov žiadame riešiť individuálne pri každom stavebnom objekte SO - dome (vsakovanie, studne, drény, dažďová nádrž a pod.), čo budeme sledovať pri realizácii (účastou na vsakovacích a funkčných skúškach ja kolaudácii stavby.

IV. Z hľadiska budúcej prevádzky

- Budúce majetkovo - právne a prevádzkové usporiadanie navrhovanej verejnej kanalizácie treba deklarovať a zmluvne upraviť do vydania vodoprávného rozhodnutia v súlade so Zákonom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách.
- V prípade záujmu vlastníka navrhovanej verejnej kanalizácie o odborný výkon prevádzky našou spoločnosťou je potrebné pred vydaním vodoprávného rozhodnutia uzatvoriť s AVS, s.r.o. budúcu zmluvu o prevádzkovaní verejnej kanalizácie.

Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejnej kanalizácie do zmluvnej prevádzky našou spoločnosťou je splnenie nasledovných technických podmienok:

1. všetky novo navrhované vodohospodárske zariadenia, ktoré majú v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. funkciu verejných zariadení, je nutné trasovať vo verejnom priestranstve, v komunikáciách umožňujúcich vjazd servisných vozidiel,
2. technické riešenie návrh, zariadení musí byť v súlade s príslušnými normami (najmä STN 73 6005, 75 5401, 75 6101 a vzť. STN), trasovanie podzemných IS sietí treba riešiť v súlade s STN 75 6005, pri budovaní stavebných objektov rešpektovať pásma ochrany existujúcich i navrhovaných VH sietí v súlade so zákonom 442/2002 Z.z. „O verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách“ - §19.
3. územie pásma ochrany (v zmysle 442/2002 Z.z. a 272/1994 Z.z.) zachovať ako verejne prístupný priestor umožňujúci vjazd servisných vozidiel, oplotenie pozemkov treba riešiť mimo ochranné pásmo potrubí,

kanalizácia:

1. materiál navrhovaného kanalizačného potrubia žiadame kvality zodpovedajúcej minimálnej životnosti 80 rokov kvalite PVC, hladké plnostenné pružné s minimálnou kruhovou tuhosťou SN8, prístup k verejnej kanalizácii musí byť zabezpečený komunikáciou s únosnosťou pre MUT, poklopy vetrateľné s tesnením proti búchaniu s minimálnou nosnosťou 400 kN, vstupy do revízných šacht osadiť kolmo v smere na potrubie (nie nad os potrubia), stúpadlá v šachtách s PE nástrekom
2. prevádzkovateľ VK sa zúčastní:
 1. kamerovej prehliadky VK
 2. tesnostných skúšok VK (min 10 kPa)
 3. kolaudácie

Upozorňujeme, že v zmysle zákona 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách je ich vlastníkom povinný zabezpečiť odborný výkon prevádzky odborne spôsobilou osobou so živnostenským oprávnením.

V súlade s §17 ods. 2 písm. i) a § 18 ods.2 písm. i) zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov a v súlade s platným cenníkom AVS bude za vyjadrenie uplatnený poplatok.

UPOZORNENIE:

V prípade neoprávneného odberu pitnej vody z verejného vodovodu dochádza k trestnému činu krádeže podľa § 212 ods.2 písm. e/ zákona č. 300/2005 Z. z., Trestný zákon v znení neskorších predpisov

V prípade neoprávneného vypúšťania odpadovej vody do verejnej kanalizácie sa producent dopúšťa priestupku podľa § 40 ods. 1 písm. e/ zákona č. 442/2002 Z.z.

6. Bratislavská vodárenská spoločnosť, Prešovská 355, 821 02 Bratislava, stanovisko zo dňa 13.9.2019 pod č. 37406/2019/4020/Ri

K projektovej dokumentácii pre vydanie územného rozhodnutia sme sa vyjadrili listom č. 17145/4020/2018/Ri zo dňa 14.05.2019.

DSP rieši výstavbu súboru 23 rodinných domov v novej Priečnej ulici, pare. č. 2217/1-6, 2218/7, 2218/2, 2219/1, 2219/4, k. ú. Chorvátsky Grob.

K predloženej DSP Vám v zmysle zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách dávame nasledovné vyjadrenie.

I. Z hľadiska situovania navrhovanej stavby

1. Žiadame rešpektovať všetky ochranné pásma existujúcich a navrhovaných zariadení verejného vodovodu nachádzajúcich sa v území v súlade so zák. č.442/2002 Z.z.
2. Vytýčenie verejného vodovodu a súvisiacich zariadení v teréne je možné objednať cez podateľňu BVS na základe objednávky na práce (tlačivo na webovej stránke www.bvsas.sk alebo v kontaktných centrách). Súčasťou objednávky musí byť situácia z GIS-u BVS, ktorú je možné získať na ktoromkoľvek kontaktnom centre BVS.
3. V trase vodovodu vrátane ochranného pásma je zakázané vykonávať zemné práce, umiestňovať stavby a objekty trvalého charakteru, umiestňovať konštrukcie alebo iné podobné zariadenia alebo vykonávať činnosti, ktoré obmedzujú prístup k verejnému vodovodu alebo verejnej kanalizácii alebo ktoré by mohli ohroziť ich technický stav, vysádzať trvalé porasty, umiestňovať skládky, vykonávať terénne úpravy a podobne.
4. Pri súbehu a križovaní inžinierskych sietí s verejnými vodohospodárskymi zariadeniami je potrebné dodržať STN 73 .6005 o priestorovej úprave vedení technického vybavenia vrátane jej zmien a dodatkov

II. Z hľadiska zásobovania pitnou vodou

1. Z bilančného hľadiska je zásobovanie navrhovanej stavby pitnou vodou z verejného vodovodu BVS možné.

III. Z hľadiska odkanalizovania

1. Kanalizácia v obci Chorvátsky Grob nie je v prevádzkovej správe BVS, a.s. a z toho dôvodu sa k odvádzaniu odpadových vôd nevyjadrujeme

III. Z hľadiska budúcej prevádzky verejného vodovodu

1. Budúce majetkovoprávne a prevádzkové usporiadanie navrhovaného verejného vodovodu a verejnej kanalizácie treba deklarovať a zmluvne upraviť v súlade so Zákom č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Do vydania vodoprávneho rozhodnutia je nutné na Oddelení koordinácie vodohospodárskych stavieb BVS uzatvoriť budúcu zmluvu o odbornom výkone prevádzky. Nevyhnutnou podmienkou prevzatia verejnej kanalizácie a verejného vodovodu do zmluvnej prevádzky je splnenie nasledovných technických a majetkovoprávných podmienok;

Vodovod

- a) Materiál potrubia bude HDPE, požiarne hydranty v podzemnom vyhotovení
- b) Verejný vodovod realizovať v súlade s STN 755401, STN 736005 a vzť. STN.
- c) Verejný vodovod vrátane pásma ochrany situovať v komunikáciách, resp. do verejne prístupného koridoru so šírkou a nosnosťou povrchu pre vjazd servisných vozidiel zabezpečujúcich výkon prevádzky. Upozorňujeme, že v ochrannom pásme verejného vodovodu nie je možné umiestniť oplotenie ani brány a podobne.
- d) K trasovaniu vodovodu po súkromnom pozemku musí dať písomný súhlas vlastník pozemku.
- e) Verejný vodovod realizovať na podklade realizačného projektu vypracovaného oprávnenou osobou na projektovanie vodných stavieb, v súlade s STN 755401, STN 736005,
- f) Realizačný projekt (najmä kladačský plán) žiadame, prerokovať s divíziou distribúcie vody (ďalej DDV) BVS.
- g) Montážne práce na verejnom vodovode BVS a tlakové skúšky navrhovaného verejného vodovodu je nutné realizovať pod dohľadom pracovníkov DDV.
- h) Stavebník - vlastník verejného vodovodu požiadava príslušný stavebný úrad v rámci kolaudačného konania o určenie pásma ochrany verejného vodovodu v zmysle § 19, ods. 2 zákona č. 442/2002 Z.z.

Prípojky

- a) Vodovodné prípojky žiadame realizovať v súlade s STN 736005, ON 75 5411.
- b) Vodovodná prípojka ani žiadna jej časť nesmie byť prepojená s potrubím iného vodovodu, vlastného zdroja vody (napr. studne) alebo iného zdroja vody.

- c) Vodomerné šachty (ďalej VŠ) žiadame realizovať v nespevnenej ploche, mimo dopravný priestor; úroveň vstupného poklopu riešiť tak, aby bol zamedzený vtok vôd z povrchového odtoku do vnútorného priestoru šachty. VŠ musí byť vodotesná, vetrateľná.
- d) VŠ žiadame situovať dlhšou stranou v smere prípojky vo vzdialenosti do 10 m od navrhovaného verejného vodovodu. Pôdorysné vnútorné rozmery šachty musia byť min. 1200mm x 900mm x 1500 mm.
- e) Nárok na samostatné fakturačné meradlo má podľa obchodnotechnických podmienok našej spoločnosti nehnuteľnosť, pokiaľ tvorí samostatnú pozemknižnú parcelu preukázateľnú kópiou katastrálnej mapy a listu vlastníctva

Technické riešenie, návrh a realizácia vodovodnej prípojky musí byť v súlade so zákonom 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení ďalších zákonov, za súčasného dodržania STN, EN a ON vrátane ich zmien a dodatkov a v súlade s platnými „Technickými podmienkami pripojenia a odpojenia nehnuteľnosti na verejný vodovod a verejnú kanalizáciu a technickými podmienkami zriaďovania a odstraňovania vodovodnej a kanalizačnej prípojky v podmienkach BVS.a.s.“, ktoré sú dostupné v kontaktných centrách a zverejnené na internetovom sídle www.bvsas.sk

IV. Z hľadiska obchodných podmienok pripojenia

Podmienkou pripojenia navrhovaného verejného vodovodu na systém BVS je:

- Uzavretie zmluvy o budúcej zmluve o zabezpečení odborného výkonu prevádzky navrhovaného verejného vodovodu našou spoločnosťou (prípadne zmluvy o budúcej darovacej zmluve).
 - Na všetky vzniknuté pozemky (parcely), ktoré majú byť z navrhovaného verejného vodovodu zásobované vodou, je potrebné v súbehu s realizáciou verejného vodovodu zriadiť vodovodné prípojky ukončené vo vodomerných šachtách, pričom ukončenie každého potrubia prípojky bude v uvedenej šachte opatrené ventilom so zátkou a zabezpečovacou plombou so značkou montážnika pred kolaudáciou verejného vodovodu (vykoná BVS). Montáži zabezpečovacích plomb musí predchádzať podanie „Objednávka na prácu“ (tlačivo na webe BVS) prostredníctvom podateľne. Uvedenú žiadosť hromadne predkladá investor verejného vodovodu. Súčasťou žiadosti musí byť aj presná špecifikácia nehnuteľností s uvedením parcelných čísiel, listy vlastníctva, aktuálna katastrálna mapa, zmluva o budúcej zmluve o zabezpečení odborného výkonu prevádzky navrhovaného verejného vodovodu našou spoločnosťou (prípadne zmluva o budúcej darovacej zmluve) a toto vyjadrenie.
- O vyjadrenie k montáži vodomera (výmena za zabezpečovaciu plombu) je potrebné požiadať na Oddelení vyjadrovacích činností BVS až po majetkovo-právnom vysporiadaní verejného vodovodu s BVS, resp. po uzatvorení zmluvy o odbornom prevádzky verejného vodovodu v danej lokalite.
- Odborný dohľad BVS, ktorá jediná má právo vykonať zásah do verejného vodovodu.

Upozorňujeme, že v prípade zmeny počtu alebo technického riešenia vodovodných alebo kanalizačných prípojek bude potrebné k uvedeným zmenám zabezpečiť doplňujúce vyjadrenie oddelenia vodárenských koncepcií BVS.

Platnosť tohto vyjadrenia je 2 roky do vydania stavebného povolenia.

V súlade s § 17 ods. 2 písmena i) a § 18 ods. 2 písmena i) zákona č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov a v súlade s platným cenníkom poplatkov BVS bude za vyjadrenie uplatnený poplatok.

7. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek štátnej vodnej správy, Hurbanova 21, 903 01 Senec,
vyjadrenie zo dňa 09.09.2020 pod. č. OU-SC-OSZP-2020/014852-002

Súhlasíme podľa § 27 ods. 1 písm. b) zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách v úplnom znení neskorších predpisov na realizáciu: „SO 01 Komunikácie a chodníky“ umiestnené na parcele č. 2217/1, 2217/2, 2217/3, 2217/5, 2217/6, 2218/2, 2218/7, 2219/1, 2219/4, 2220/13 v k.ú. Chorvátsky Grob okr. Senec.

PODMIENKY SÚHLASU:

- 1./ Budú dodržané príslušné ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon), ust. Vyhlášky MŽP SR č. 556/2002 Z.z. o vykonaní niektorých ustanovení vodného zákona, spolu súvisiace právne predpisy a technické normy.
- 2./ Budú rešpektované ochranné pásma jestvujúcich inžinierskych sietí a požiadavky ich správcov a vlastníkov.
- 3./ Dodržať podmienky vyjadrenia Okresného úradu Senec, odboru starostlivosti o životné prostredie, úseku odpadového hospodárstva, Hurbanova 21, 903 01 Senec pod č. OU-SC-OSZP/2019/017841 zo dňa 05.12.2019.
- 4./ Dodržať podmienky vyjadrenia Okresného úradu Senec, odboru starostlivosti o životné prostredie, úsek štátnej správy ochrany prírody a krajiny, Hurbanova 21, 903 01 Senec pod č. OU-SC-OSZP/2018/8924/VIM zo dňa 16.04.2018.
- 5./ Dodržať podmienky vyjadrenia BVS, a.s., Bratislava, pod č. 37406/2019/4020/Ri zo dňa 13.09.2019.

Tento súhlas nie je rozhodnutím v správnom konaní a podľa ust. § 73 ods. 17 zák. č. 364/2004 z.z. o vodách v znení neskorších noviel sa považuje za záväzné stanovisko v zmysle § 140b zák. č. 50/1976 Zb. (stavebný zákon v znení neskorších noviel).

Súhlas je podkladom pre stavebné konanie. Nenahrádza povolenie na uskutočnenie vodných stavieb podľa ust. § 26 zák. č. 364/2004 Z.z. o vodách. Jeho platnosť zaniká, ak stavebné konanie nezačne do jedného roka od vydania súhlasu.

8. SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Odštepny závod Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava, vyjadrenie zo dňa 05.02.2020 pod. č. CSSVPOZBA 2170/2020/22

SLOVENSKÝ VODOHOSPODÁRSKY PODNIK, štátny podnik, Odštepny závod Bratislava dáva k predloženej žiadosti nasledovné vyjadrenie:

1. Pri realizácii stavby žiadame dodržať ustanovenia zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona SNR č. 372/1990 Z.z. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).
2. Stavebnými aktivitami nesmie dôjsť k zhoršeniu (znečisteniu) kvality povrchových vôd a podzemných vôd.
3. Upozorňujeme na skutočnosť, že na vodné stavby v zmysle § 26 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je potrebné povolenie orgánu štátnej vodnej správy.
4. Podľa § 52 zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách vodnými stavbami sú stavby, prípadne ich časti, ktoré umožňujú osobitné užívanie vôd, alebo iné nakladanie s vodami.
5. Podľa § 21, ods. 1, písm. d. zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách je na vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do povrchových alebo podzemných vôd potrebné povolenie na osobitné užívanie vôd, ktoré vydáva príslušný orgán štátnej vodnej správy.
6. S stavebnému konaniu požadujeme predložiť hydrogeologický posudok, ktorý preukáže dostatočnú vsakovaciu schopnosť horninového prostredia.
7. Naša organizácia nepreberá žiadnu zodpovednosť za prípadné škody, ktoré by mohli vzniknúť pre nefunkčnosť systému odvádzania dažďových vôd.
8. Upozorňujeme, že odvádzanie dažďových odpadových vôd z jednotlivých domov musí byť riešené samostatne pre každý rodinný dom. Odporúčame systém odvádzania dažďových vôd riešiť spôsobom zadržiavania vody v krajine (retenčné nádrže, infiltračné nádrže, a pod.) z dôvodu prebiehajúcej klimateckej zmeny.
9. Toto vyjadrenie nenahrádza vyjadrenia a rozhodnutia dotknutých orgánov a organizácií.

9. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok, vyjadrenie zo dňa 15.08.2019 pod. č. ORHZ-PK2-2019/001894-2

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Pezinku posúdilo podľa § 28 zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov a § 40 a § 40b vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 121/2002 Z. z. o požiarnej prevencii v znení neskorších predpisov projektovú dokumentáciu stavby z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby pre stavebné konanie „Priečna ulica -

Chorvátsky Grob, časť Čierna Voda, k. ú. Chorvátsky Grob, stavebníka EKOBUNGALOV, s.r.o., Šenkvickej cesta 1720/IA, Pezinok" a s riešením protipožiarnej bezpečnosti stavby **súhlasí** bez pripomienok.

Toto stanovisko nenahrádza stanovisko orgánu statného požiarneho dozoru pre konanie nasledujúce podľa zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a spolu s nami overenou projektovou dokumentáciou stavby požadujeme ho predložiť pri kolaudačnom konaní.

10. Slovak Telekom, a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava, vyjadrenie pod č. 6611810509

Dôjde do styku so sieťami elektronických komunikácií (ďalej len SEK) spoločnosti Slovak Telekom, a. s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.

1.Existujúce zariadenia sú chránené ochranným pásmom (§68 zákona č. 351/2011 Z.z.) a zároveň je potrebné dodržať ustanovenie §65 zákona č. 351/2011 Z.z. o ochrane proti rušeniu

2.Vyjadrenie stráca platnosť uplynutím doby platnosti uvedenej vyššie vo vyjadrení, v prípade zmeny vyznačeného polygónu, dôvodu žiadosti, účelu žiadosti, v prípade ak uvedené parcelné číslo v žiadosti nezodpovedá vyznačenému polygónu alebo ak si stavebník nesplní povinnosť podľa bodu 3.

3.Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná v prípade ak zistil, že jeho zámer, pre ktorý podal uvedenú žiadosť je v kolízii so SEK Slovak Telekom, a. s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. alebo zasahuje do ochranného pásma týchto sietí (najneskôr pred spracovaním projektovej dokumentácie stavby), vyzvať spoločnosť Slovak Telekom, a. s. na stanovenie konkrétnych podmienok ochrany alebo preloženia SEK prostredníctvom zamestnanca spoločnosti povereného správou sietí : Juraj Csiba, juraj.csiba@telekom.sk, +421 2 58829621

4. V zmysle § 66 ods. 7 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách sa do projektu stavby musí zakresliť priebeh všetkých zariadení v mieste stavby. Za splnenie tejto povinnosti zodpovedá projektant.

5. Zároveň upozorňujeme stavebníka, že v zmysle §66 ods. 10 zákona č. 351/2011 Z.z. je potrebné uzavrieť dohodu o podmienkach prekládky telekomunikačných vedení s vlastníkom dotknutých SEK.. Bez uzavretia dohody nie je možné preložiť zrealizovať prekládku SEK.

6. Upozorňujeme žiadateľa, že v textovej časti vykonávacieho projektu musí figurovať podmienka spoločnosti Slovak Telekom, a. s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. o zákaze zriaďovania skládok materiálu a zriaďovania stavebných dvorov počas výstavby na existujúcich podzemných kábloch a projektovaných trasách prekládok podzemných telekomunikačných vedení a zaradení.

7. V prípade ak na Vami definovanom území v žiadosti o vyjadrenie sa nachádza nadzemná telekomunikačná sieť, ktorá je vo vlastníctve Slovak Telekom, a. s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. je potrebné zo strany žiadateľa zabezpečiť nadzemnú sieť proti poškodeniu alebo narušeniu ochranného pásma.

8. Nedodržanie vyššie uvedených podmienok ochrany zariadení je porušením povinností podľa § 68 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách v platnom znení.

9.V prípade, že žiadateľ bude so zemnými prácami alebo činnosťou z akýchkoľvek dôvodov pokračovať po tom, ako vydané vyjadrenie stratí platnosť, je povinný zastaviť zemné práce a požiadať o nové vyjadrenie. Pred realizáciou výkopových prác je stavebník povinný požiadať o vytýčenie SEK Slovak Telekom, a. s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o.na povrchu terénu . Vzhľadom k tomu, že na Vašom záujmovom území sa môžu nachádzať zariadenia iných prevádzkovateľov, ako sú napr. rádiové zariadenia, rádiové trasy, televízne káblové rozvody, Slovak Telekom, a.s. týmto upozorňuje žiadateľa na povinnosť vyžiadať si obdobné vyjadrenie od prevádzkovateľov týchto zariadení.

10. Vytýčenie polohy telekomunikačných zariadení vykoná Slovak Telekom, a. s. a/alebo DIGI SLOVAKIA, s.r.o. na základe samostatnej objednávky do troch týždňov od jej doručenia na adresu spoločnosti alebo ju odovzdáte technikovi. Tibor Szabo, tibor.szabo@telekom.sk, +421 31 5526040, 0903730634. V objednávke v dvoch vyhotoveniach uveďte číslo tohto vyjadrenia a dátum jeho vydania.

11. Stavebník alebo ním poverená osoba je povinná bez ohľadu vyššie uvedených bodov dodržať pri svojej činnosti aj Všeobecné podmienky ochrany SEK, ktoré tvoria prílohu tohto vyjadrenia.

12. Žiadateľ môže vyjadrenie použiť iba pre účel, pre ktorý mu bolo vystavené. Žiadateľ nie je oprávnený poskytnuté informácie a dáta ďalej rozširovať, prenajímať alebo využívať bez súhlasu spoločnosti Slovak Telekom, a.s.

13. Žiadateľa zároveň upozorňujeme, že v prípade ak plánuje napojiť nehnuteľnosť na telekomunikačnú sieť úložným vedením, je potrebné do projektu pre územné rozhodnutie doplniť aj telekomunikačnú prípojku.

14. Poskytovateľ negarantuje geodetickú presnosť poskytnutých dát, Poskytnutie dát v elektronickej forme nezbavuje žiadateľa povinnosti požiadať o vytýčenie.

11. Okresný úrad Senec, odbor starostlivosti o ŽP, úsek štátnej ochrany prírody a krajiny, Hurbanova 21, 903 01 Senec, vyjadrenie zo dňa 16.04.2018 pod. č. OU-SC-OSZP/2018/8924/VIM

Stavebník je povinný dodržať tieto podmienky:

1. Stavba sa navrhuje mimo zastavaného územia obce a v území, pre ktoré platí prvý stupeň ochrany v rozsahu ustanovení §12 zákona.
2. Realizácia stavby nepredstavuje činnosť podľa zákona v území zakázanú.
3. Líniová zeleň popri štátnej ceste, melioračných kanálov a tokov zostane nedotknutá.
4. Upozorňujeme investora na Národnú prírodnú rezerváciu nachádzajúcu sa za štátnou cestou smer Vajnory, kde platí 5.stupeň (najvyšší) územnej ochrany a na ktorý sa vzťahujú podmienky v rozsahu §16 a na ochranné pásmo NPR, kde platí 4. Stupeň územnej ochrany v rozsahu podmienok § 15. Ďalej upozorňujeme na Program obnovy vodného režimu v NPR Šúr, ktorým sa bude dotovať hladina podzemných vôd priamo v rezervácii a jej možný dopad na stavbu.
5. V prípade nevyhnutného výrubu drevín v súvislosti s realizáciou stavby Vás upozorňujeme, že mimo zastavaného územia obce sa podľa zákona vyžaduje súhlas na výrub stromov s obvodom kmeňa nad 40 cm, meraným vo výške 130cm nad zemou a krovitých porastov s výmerou nad 20m², o súhlase na výrub drevín podľa §47 ods. 3 zákona je príslušná rozhodnúť obec Chorvátsky Grob orgán ochrany prírody a krajiny.
6. V prípade stavby v blízkosti drevín je potrebné postupovať v zmysle STN 83 7010 Ochrana prírody – ošetrovanie, udržiavanie a ochrana stromovej vegetácie, bod 4.1 pri stavebných prácach sa drevína chráni celá (koruna, kmeň, koreňová sústava) pred poškodením. Pri používaní stavebných mechanizmov, nástrojov a pomôcok sa musí dbať na minimalizáciu poškodenia drevín.
7. Pri stavebnej činnosti rešpektovať hlavne §4, ods.1 zákona, v zmysle ktorého je každý pri vykonávaní činnosti, ktorou môže ohroziť, poškodiť alebo zničiť rastliny alebo živočíchy, alebo ich biotopy, povinný postupovať tak, aby nedochádzalo k ich zbytočnému úhynu alebo poškodzovaniu a ničeniu.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: Neboli vznesené.

Odôvodnenie:

Dňa 23.9.2020 podal stavebník žiadosť o vydanie stavebného povolenia na uvedenú stavbu; týmto dňom bolo začaté stavebné konanie. Územné rozhodnutie o umiestnení stavby bolo vydané dňa 28.8.2018 pod č.sp. ÚKaSP-606-2018-MS-STRED a právoplatnosť nadobudlo dňa 22.10.2018.

Stavebný úrad oznámil začatie stavebného konania všetkým známym účastníkom konania a dotknutým orgánom a organizáciám. Stavebný úrad podľa ustanovení § 61 ods. 2 stavebného zákona upustil od ústneho pojednávania a miestneho zisťovania, nakoľko pomery staveniska mu boli dobre známe a žiadosť poskytovala dostatočný podklad pre riadne a spoľahlivé posúdenie navrhovanej stavby. Zároveň stanovil lehotu 10 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia, v ktorej môžu účastníci konania uplatniť svoje námietky a pripomienky a dotknuté orgány a organizácie svoje stanoviská.

Stavebný úrad v uskutočnenom správnom konaní preskúmal predloženú žiadosť z hľadísk uvedených v § 62 stavebného zákona, prerokoval ju s účastníkmi konania a s dotknutými orgánmi a organizáciami a zistil, že jej realizáciou alebo užívaním nie sú ohrozené záujmy chránené stavebným zákonom, predpismi vydanými na jeho uskutočnenie a osobitnými predpismi.

Stanoviská oznámili:

- Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava,
- Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek odpadového hospodárstva,
- Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek ochrany prírody a krajiny,
- SPP-distribúcia, a.s. Mlynské Nivy 44/b, 825 11 Bratislava
- AVS, Agilita vodárenská spoločnosť, s.r.o., Panenská 7, 811 03 Bratislava
- Okresné riaditeľstvo PZ v Senci, Okresný dopravný inšpektorát v Senci, Hollého 8, P.O.BOX 59, 903 01 Senec
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava
- Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava

- Slovenský vodohospodársky podnik, š.p., Odštepny závod Bratislava, Karloveská 2, 842 17 Bratislava
- Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Pezinku, Hasičská 4, 902 01 Pezinok

Stavebný úrad zaistil vzájomný súlad predložených stanovísk dotknutých orgánov a organizácií požadovaných osobitnými predpismi, zabezpečil plnenie požiadaviek vlastníkov a správcov pre napojenie do sietí technického vybavenia a ich stanoviská a požiadavky zahrnul do podmienok tohto rozhodnutia.

Projektová dokumentácia stavby spĺňa všeobecné technické požiadavky na výstavbu a podmienky územného rozhodnutia o umiestnení predmetnej stavby. Stavebný úrad v priebehu stavebného konania nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu stavebného povolenia stavby. Stavebný úrad preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Účastníci konania:

- EKO BUNGALOV s.r.o., Miloš Vandriak, Alica Vandriaková, MUDr. Katarína Gallusová, Karol Nemčovič, Jozef Nemčovič, Miroslav Nemčovič, Juraj Rybár, Katarína Pažitná, Michaela Pažitná, Kamil Pažitný, Michaela Wallace, Martin Pažitný, Jozef Šefčík, Mária Šefčíková, Ing. Anna Nemčovičová, Anna Nemčovičová, Ján Hrzič, Štefan Noskovič, Marta Belovičová, Dušan Provazník, Iveta Provazníková, Obec Chorvátsky Grob, Ing. arch. Branislav Boroš, Peter Hegeduš, Eva Hegedušová, LENSSON s.r.o.

Upozornenie:

Stavebné povolenie stráca podľa § 67 stavebného zákona platnosť, ak sa s uskutočnením stavby nezačne do 2 rokov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti.

So stavbou nesmie byť začaté, pokiaľ stavebné povolenie nenadobudne právoplatnosť (§ 52 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov).

Poučenie o odvolaní:

Podľa § 54 správneho poriadku je možné proti tomuto rozhodnutiu podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Okresný úrad Bratislava, Tomášikova 3349/46, 831 03 Bratislava cestou stavebného úradu – Obec Chorvátsky Grob, nám. J. Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob.

Toto rozhodnutie je v zmysle Správneho súdneho poriadku (zákon č. 162/2015 Z.z.) preskúmateľné správnym súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.


JUDr. Mgr. Vladimíra Vydrová, starosta obce

Poplatok:

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov položky 60 písm. a ods. 1 vo výške 20x 50.00 €, položky 60 písm. d ods. 2 vo výške 3x 30.00 €, položky 60 písm. g vo výške 100.00 €, celkom 1190.00 € bol zaplatený dňa 30.12.2021.

Príloha:

- overená projektová dokumentácia

Doručí sa:

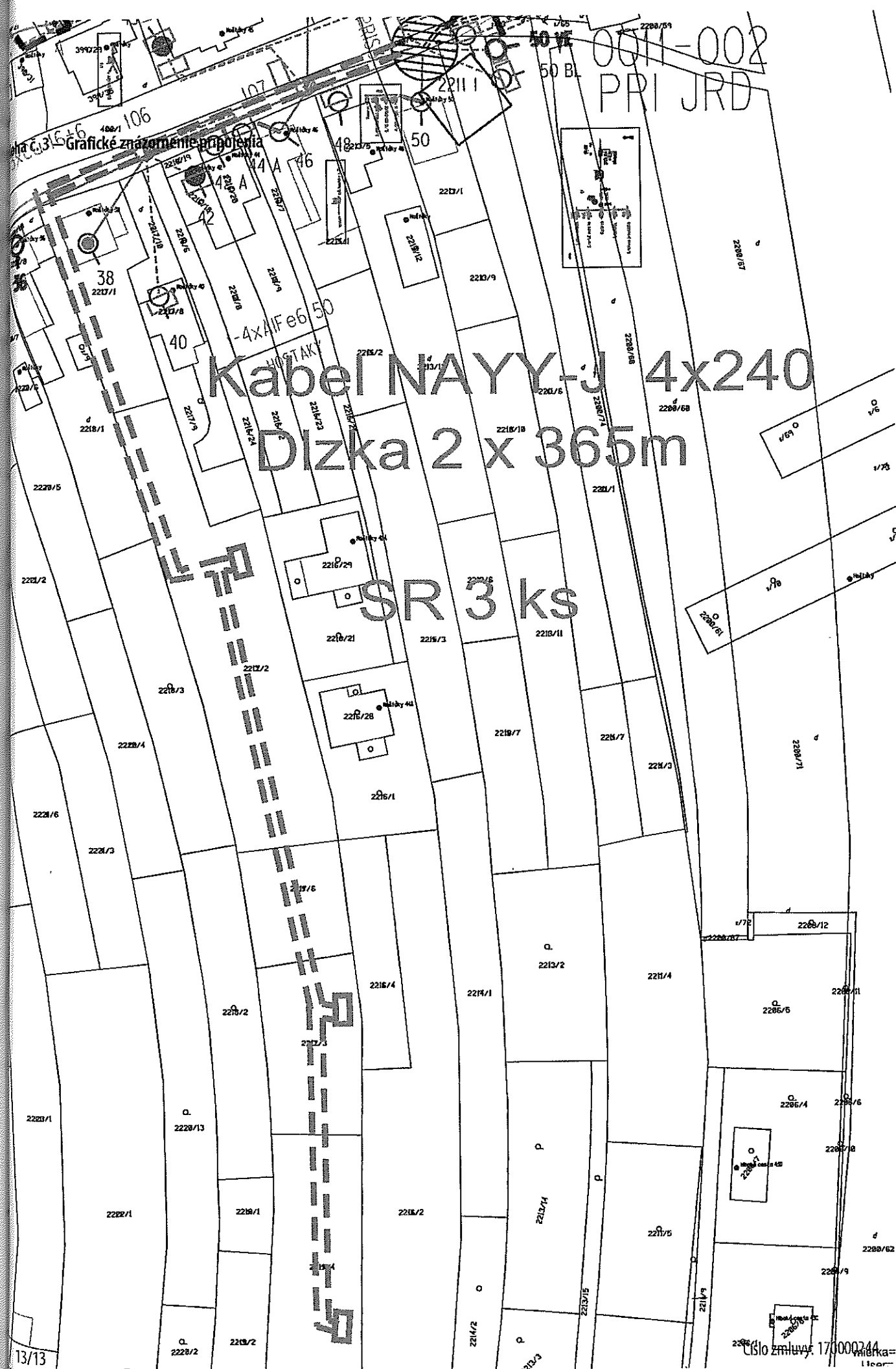
účastníci (doručenky)

1. EKOBUNGALOV s.r.o., Šenkvičná cesta 1/A, 902 01 Pezinok
2. Ing. Juraj Hikker, Galvaniho súp. č. 16600/25, 821 04 Bratislava
3. Miloš Vandriak, Hoštáky 32, 900 25 Chorvátsky grob
4. Alica Vandriaková, Hoštáky 32, 900 25 Chorvátsky grob
5. MUDr. Katarína Gallusová, Hlboká cesta 27, 900 25 Chorvátsky Grob
6. Karol Nemčovič, Hlboká 31, 900 25 Chorvátsky Grob
7. Jozef Nemčovič, Hlboká 31, 900 25 Chorvátsky Grob
8. Miroslav Nemčovič, Mierová 22, 821 05 Bratislava
9. Juraj Rybár, Mamateyova 1584/3, 851 04 Bratislava
10. Katarína Pažitná, Hoštáky 42, 900 25 Chorvátsky Grob
11. Michaela Pažitná, Hoštáky 42, 900 25 Chorvátsky Grob
12. Kamil Pažitný, Hoštáky 42, 900 25 Chorvátsky Grob
13. Martin Pažitný, Hoštáky 44, 900 25 Chorvátsky Grob
14. Jozef Šefčík, Hlboká cesta 35, 900 25 Chorvátsky Grob
15. Mária Šefčíková, Hlboká cesta 35, 900 25 Chorvátsky Grob
16. Ing. Anna Nemčovičová, Hoštáky 36/521, 900 25 Chorvátsky Grob
17. Anna Nemčovičová, Hoštáky 36/521, 900 25 Chorvátsky Grob
18. Ján Hrzič, Hoštáky 523/34, 900 25 Chorvátsky Grob
19. Dušan Provazník, Hlboká 29, 900 25 Chorvátsky Grob
20. Iveta Provazníková, Hlboká 29, 900 25 Chorvátsky Grob
21. Obec Chorvátsky Grob, Námestie Josipa Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob
22. Ing. arch. Branislav Boroš, Hlavná 13, 076 14 Lastovce
23. LENSSON s.r.o., Panenská 18, 811 03 Bratislava
24. Eva Hegedušová, M.R. Štefánika, 900 46 Most pri Bratislave
25. Peter Hegeduš, M.R. Štefánika, 900 46 Most pri Bratislave

dotknuté orgány

26. Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru, Hasičská 4, 902 01 Pezinok
27. Okresné riaditeľstvo policajného zboru, Okresný dopravný inšpektorát, Hollého 8, 903 01 Senec
28. Okresný úrad Senec, Odbor starostlivosti o životné prostredie, úsek ochrany prírody a krajiny, Hurbanova 21, 903 01 Senec
29. Slovak Telekom a.s., Bajkalská 28, 817 62 Bratislava
30. SPP-distribúcia, a.s., Mlynské Nivy 44B, 825 11 Bratislava
31. Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava
32. Agilita vodárenská spoločnosť, s.r.o., Panenská 7, 811 03 Bratislava
33. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava

0011-002
PRI JRD

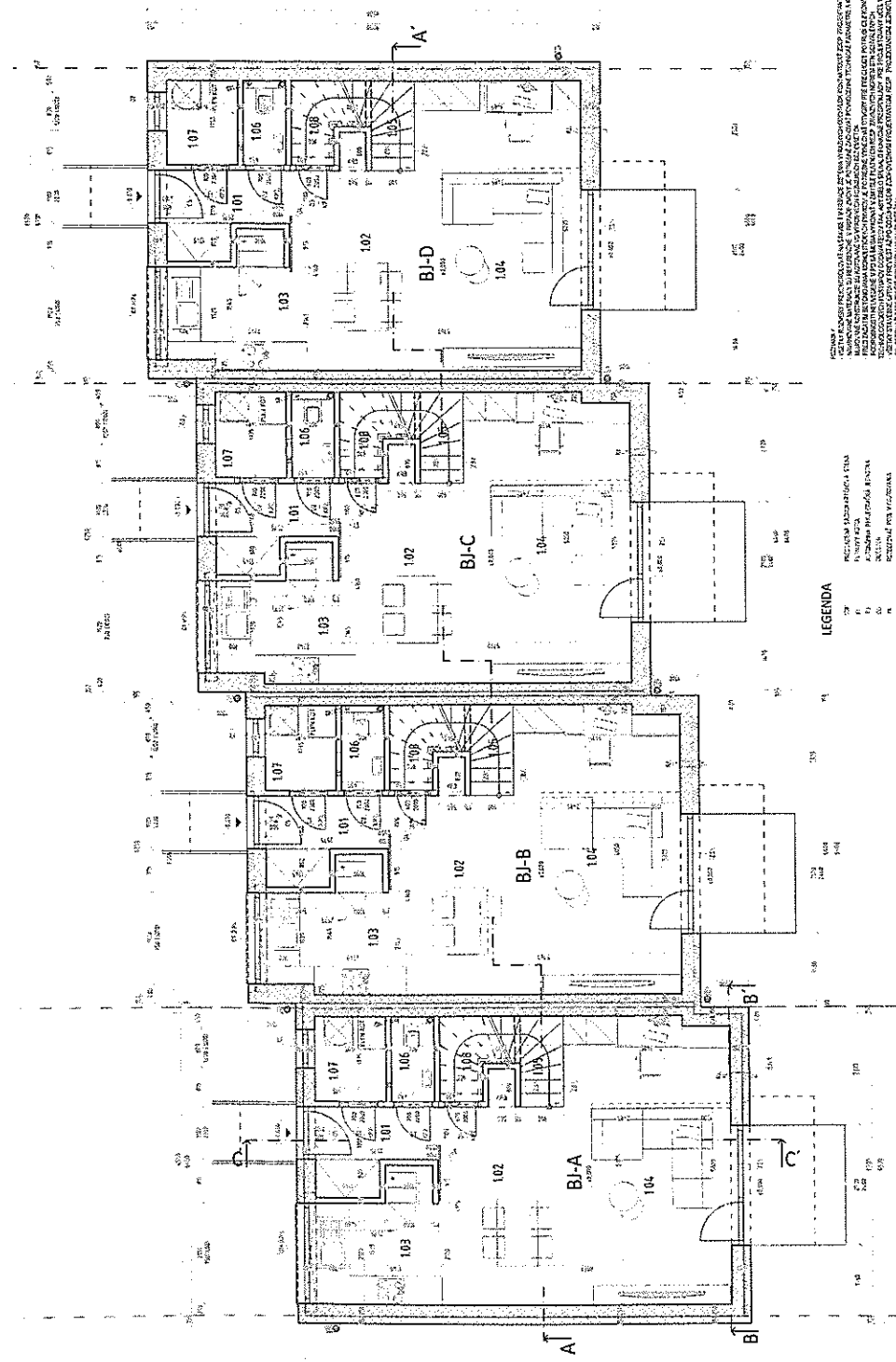


Kabel NAYY-J 4x240
Dlžka 2 x 365m

SR 3 ks

13/13
Kontrolná náčrtová ZSE

Číslo zmluvy 17/000244
Mierka=100
1:1000-133

[illegible][illegible]

207. PROCESSIONS, PARADES, AND RACES
 208. PARADES, RACES, AND PROCESSIONS
 209. RACES, PARADES, AND PROCESSIONS
 210. PARADES, RACES, AND PROCESSIONS
 211. PARADES, RACES, AND PROCESSIONS
 212. PARADES, RACES, AND PROCESSIONS
 213. PARADES, RACES, AND PROCESSIONS
 214. PARADES, RACES, AND PROCESSIONS
 215. PARADES, RACES, AND PROCESSIONS

LEGENDA

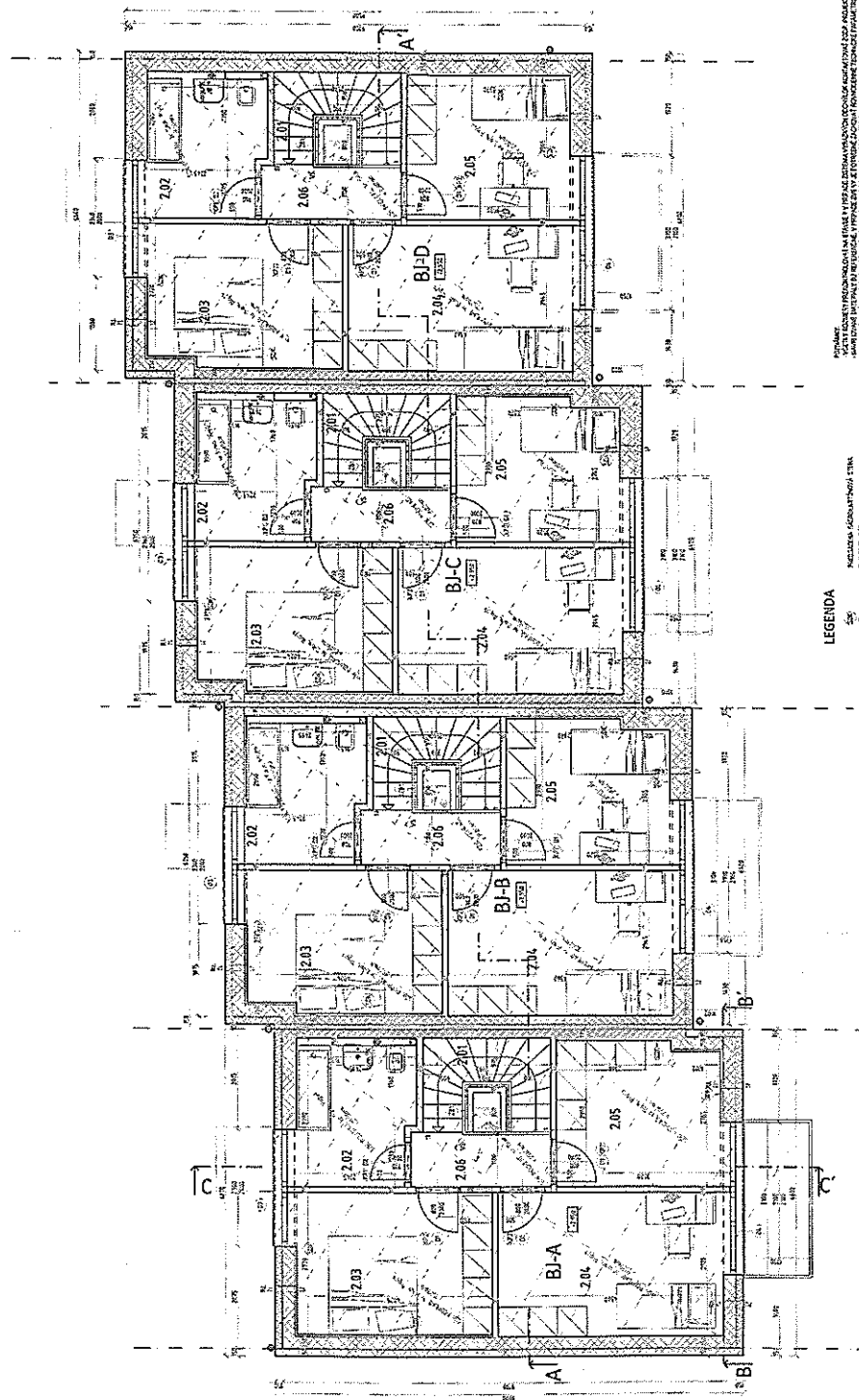
- [illegible]

[illegible]

DATE	WASU MEMBERSHIP	LOCATION	NO. OF	TYPE	STORY
2/25	20	20	4/9	1	WASU CASITA
2/26	23	23	7/0	15	WASU CASITA
2/27	25	25	11/3	24	WASU CASITA
2/28	27	27	14/0	34	WASU CASITA
2/29	29	29	16/0	44	WASU CASITA
2/30	30	30	18/0	54	WASU CASITA

[illegible]

CELLO	MASSU MESTRE	PROVA	STUD	STUD
1	167	167	167	167
2	168	168	168	168
3	169	169	169	169
4	170	170	170	170
5	171	171	171	171
6	172	172	172	172
7	173	173	173	173
8	174	174	174	174
9	175	175	175	175
10	176	176	176	176
11	177	177	177	177
12	178	178	178	178
13	179	179	179	179
14	180	180	180	180
15	181	181	181	181
16	182	182	182	182
17	183	183	183	183
18	184	184	184	184
19	185	185	185	185
20	186	186	186	186
21	187	187	187	187
22	188	188	188	188
23	189	189	189	189
24	190	190	190	190
25	191	191	191	191
26	192	192	192	192
27	193	193	193	193
28	194	194	194	194
29	195	195	195	195
30	196	196	196	196
31	197	197	197	197
32	198	198	198	198
33	199	199	199	199
34	200	200	200	200
35	201	201	201	201
36	202	202	202	202
37	203	203	203	203
38	204	204	204	204
39	205	205	205	205
40	206	206	206	206
41	207	207	207	207
42	208	208	208	208
43	209	209	209	209
44	210	210	210	210
45	211	211	211	211
46	212	212	212	212
47	213	213	213	213
48	214	214	214	214
49	215	215	215	215
50	216	216	216	216
51	217	217	217	217
52	218	218	218	218
53	219	219	219	219
54	220	220	220	220
55	221	221	221	221
56	222	222	222	222
57	223	223	223	223
58	224	224	224	224
59	225	225	225	225
60	226	226	226	226
61	227	227	227	227
62	228	228	228	228
63	229	229	229	229
64	230	230	230	230
65	231	231	231	231
66	232	232	232	232
67	233	233	233	233
68	234	234	234	234
69	235	235	235	235
70	236	236	236	236
71	237	237	237	237
72	238	238	238	238
73	239	239	239	239
74	240	240	240	240
75	241	241	241	241
76	242	242	242	242
77	243	243	243	243
78	244	244	244	244
79	245	245	245	245
80				

[illegible][illegible][illegible]

RECEIVED
JAN 10 1972
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C. 20250

AGENDA

- 100
 90
 80
 70
 60
 50
 40
 30
 20
 10
 0

ATTENTION: L'ESCRITURE DE LA LETTRE DOIT ÊTRE EN ITALIEN. L'ESCRITURE EN FRANÇAIS SERA REJETÉE.

Year	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	

of the H_2O and CO_2 fluxes. The H_2O flux was measured by the gravimetric method, and the CO_2 flux was measured by the gas chromatography method. The H_2O flux was measured by the gravimetric method, and the CO_2 flux was measured by the gas chromatography method. The H_2O flux was measured by the gravimetric method, and the CO_2 flux was measured by the gas chromatography method.

Figuera 2. Top

DATE RECEIVED: 06-17-89
BY: [illegible]
PROJECT NO.: 06-17-89
SHEET NO.: 06-17-89
DRAWN BY: [illegible]

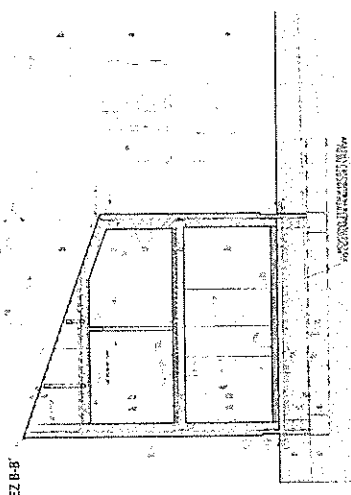
RICHMOND

06-17-89 06-17-89 06-17-89 06-17-89

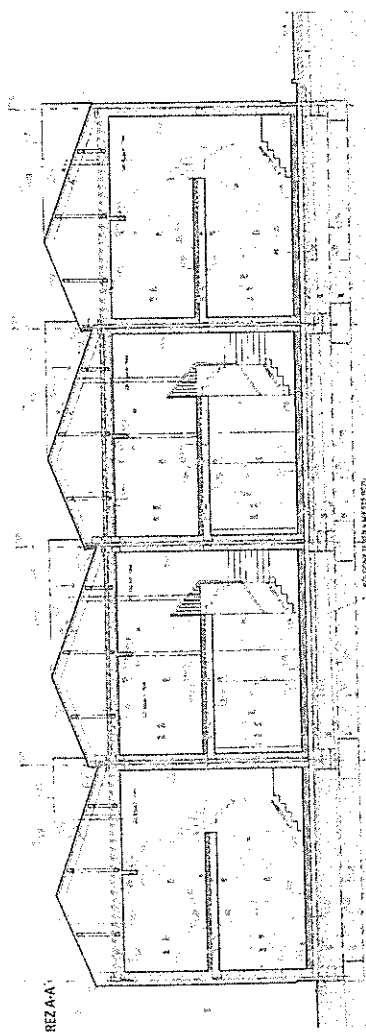
Year	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100
1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075	2076	2077	2078	2079	2080	2081	2082	2083	2084	2085	2086	2087	2088	2089	2090	2091	2092	2093	2094	2095	2096	2097	2098	2099	2100	

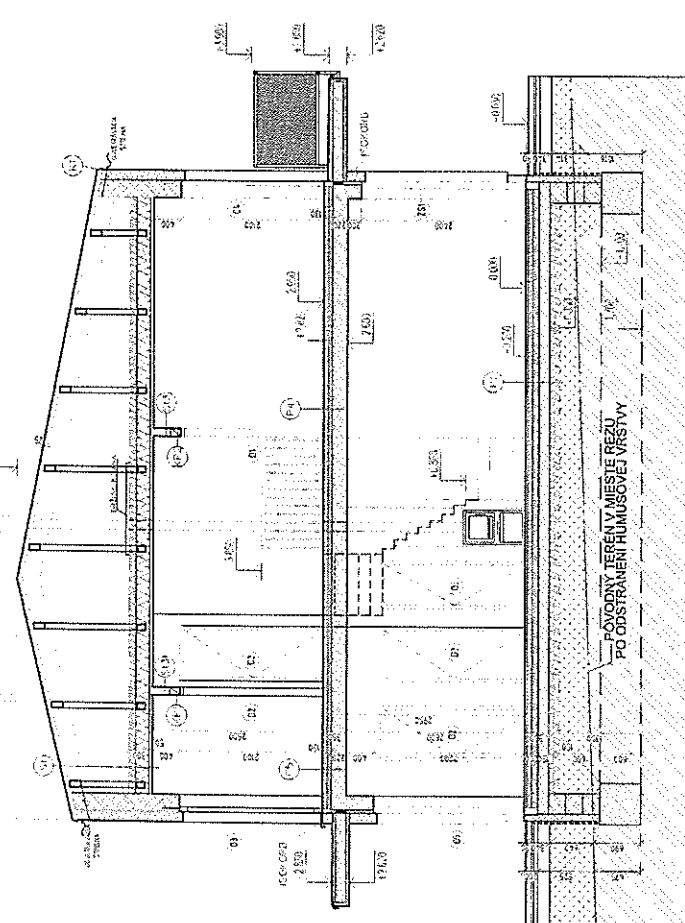
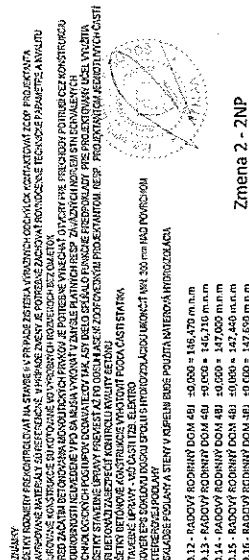
[illegible]

1000



57 B-8'

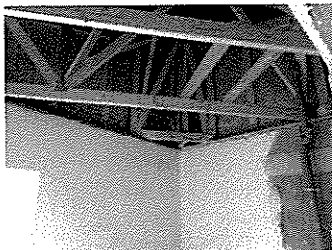
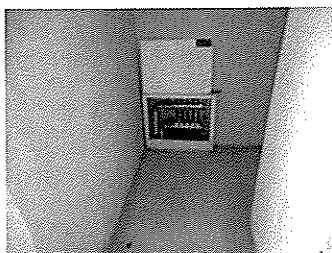
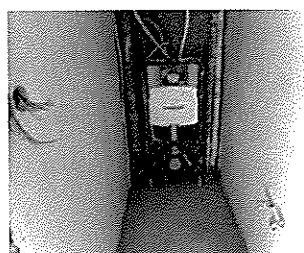
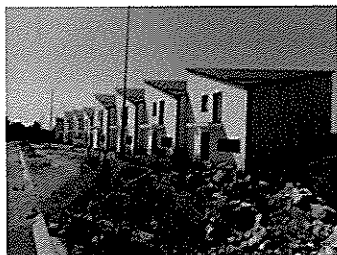
[illegible]

[illegible][illegible][illegible][illegible]

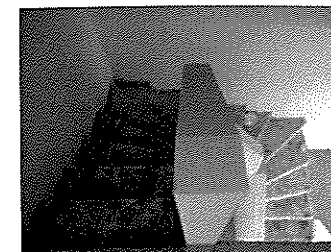
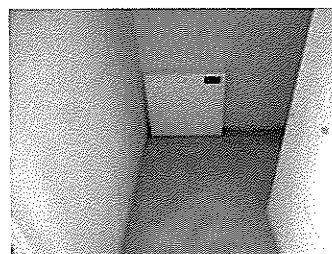
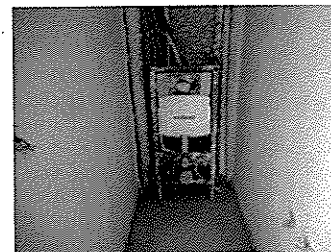
EKOBUNGAUW s.r.o.
 PRIEČNA ULICA
 Čierny Brod
 REPY C.C. 50.12-50.16
 06

Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 01-15

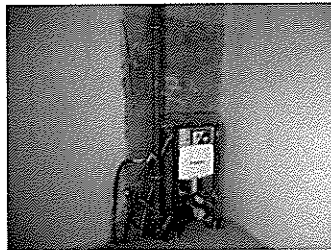
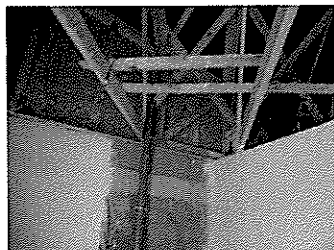
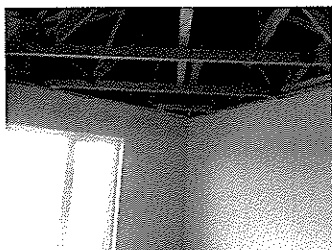
RD na p.č. 2217/38



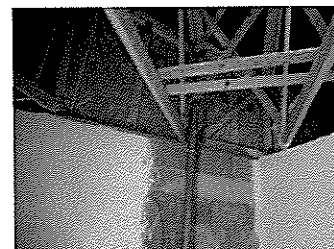
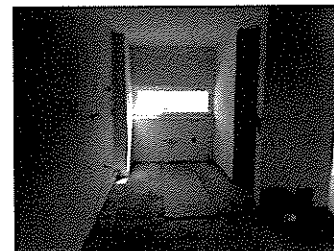
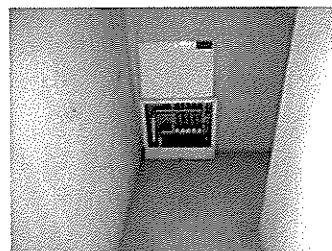
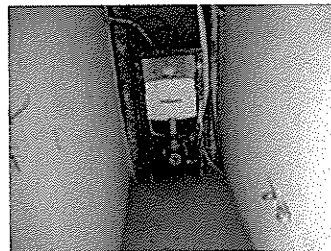
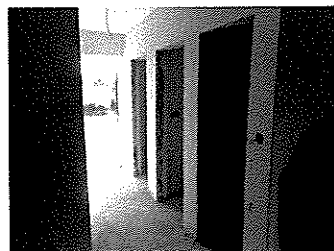
RD na p.č. 2217/39



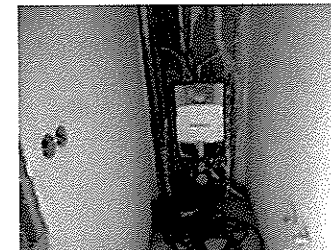
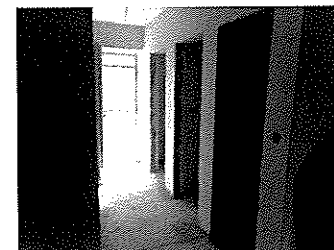
Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 16-30



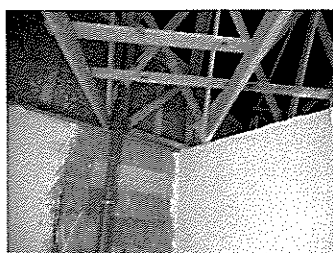
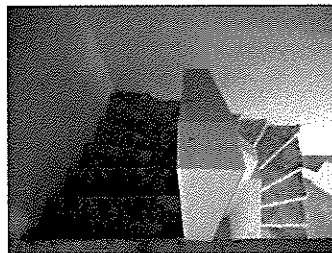
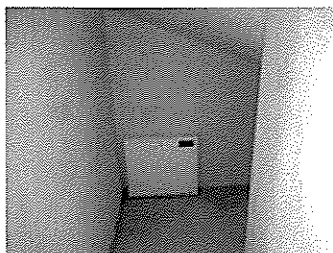
RD na p.č. 2217/40



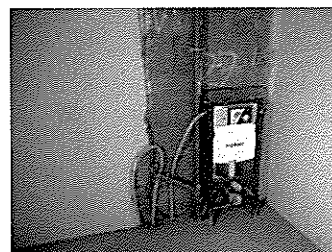
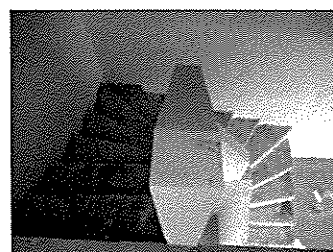
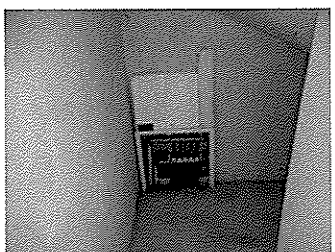
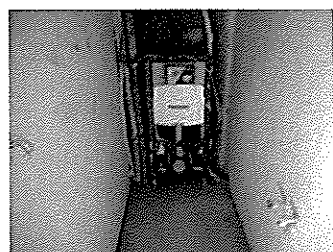
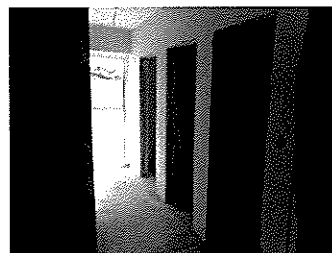
RD na p.č. 2217/41



Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 31-45

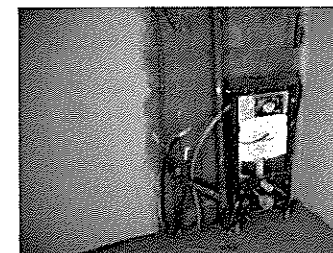
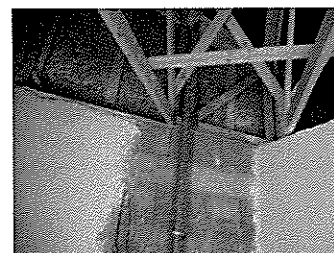
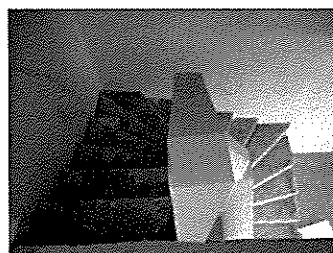
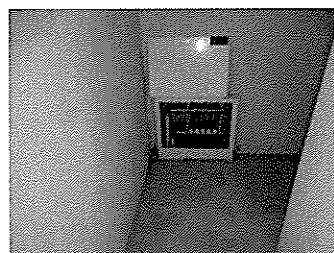
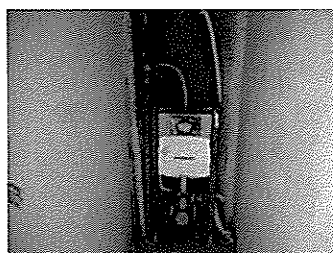
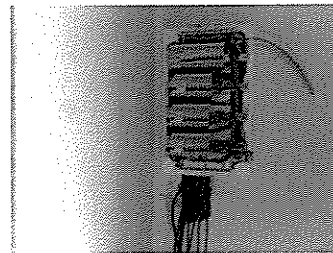
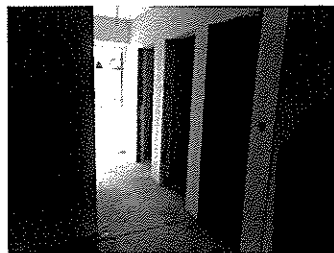


RD na p.č. 2218/16

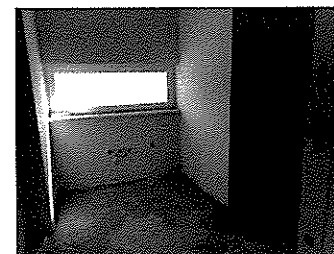
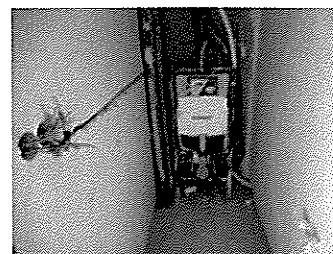
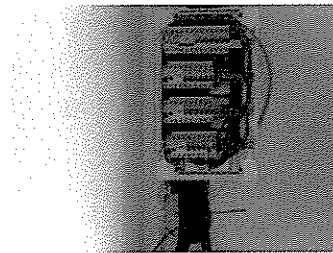
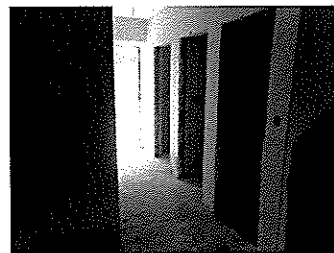


Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 46-60

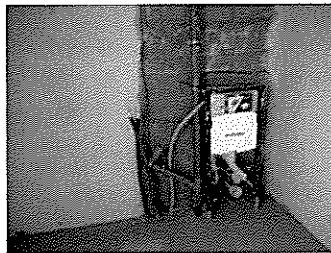
RD na p.č. 2217/42



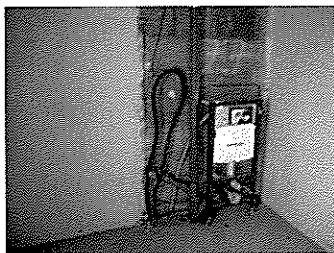
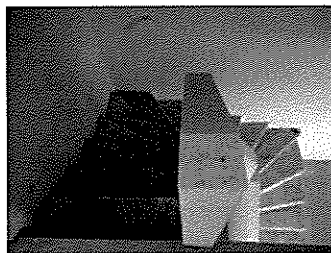
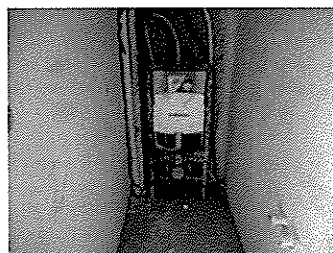
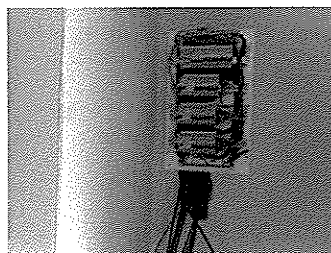
RD na p.č. 2217/43



Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 61-75



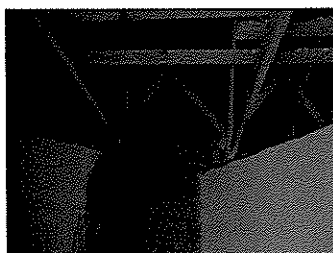
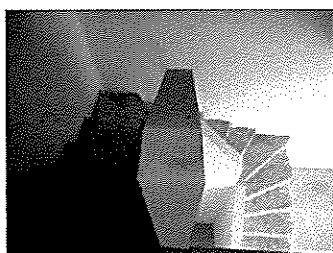
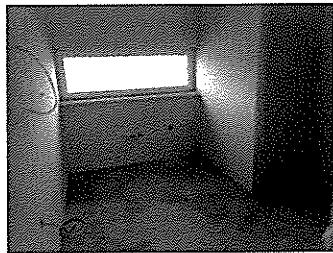
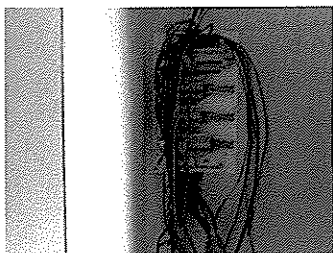
RD na p.č. 2217/44



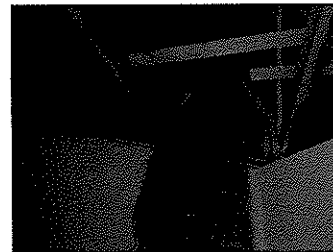
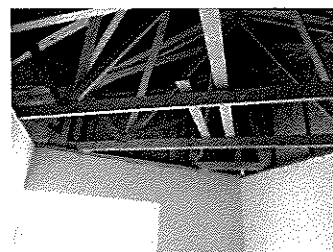
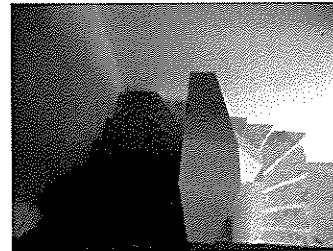
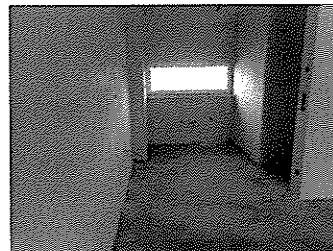
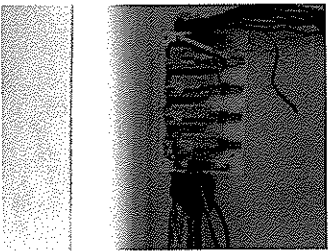
RD na p.č. 2220/16



Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 76-90



RD na p.č. 2218/20

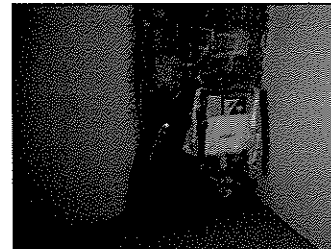
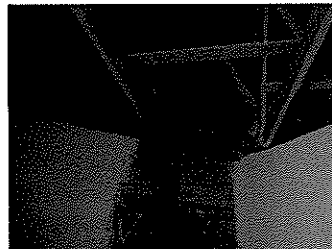
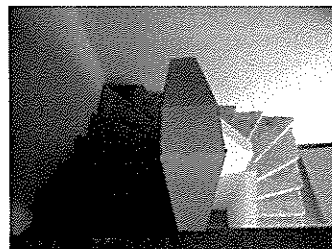
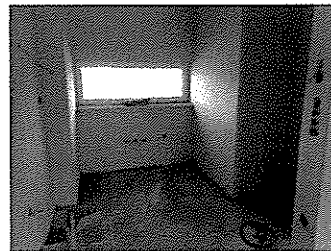
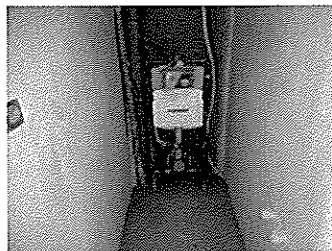
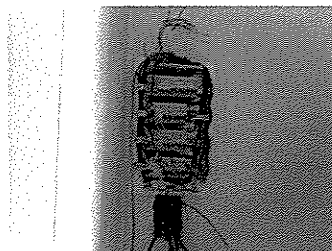


Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 91-105

RD na p.č. 2218/21



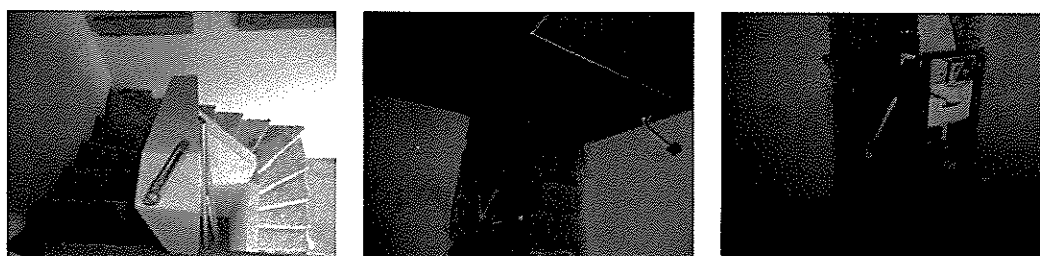
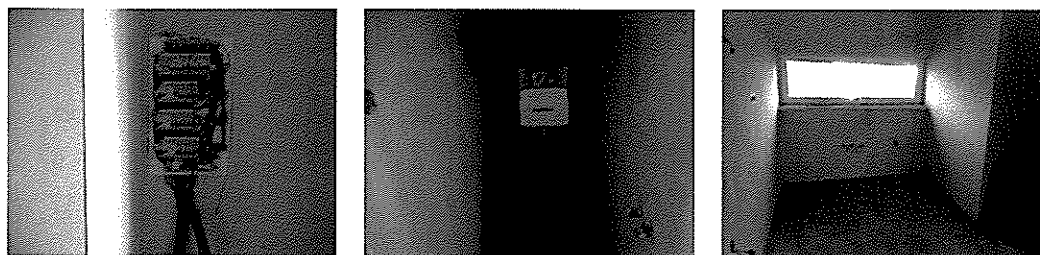
RD na p.č. 2217/45



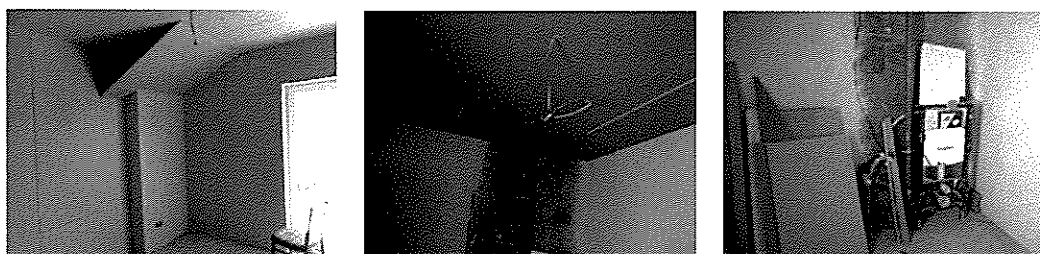
RD na p.č. 2220/18



Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 106-120

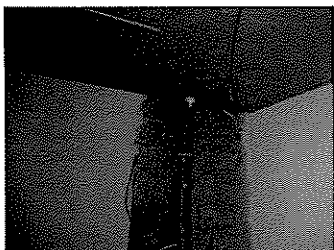
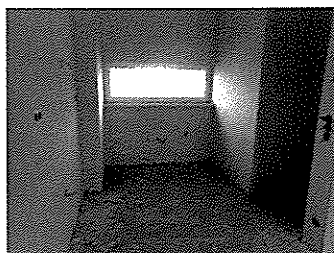
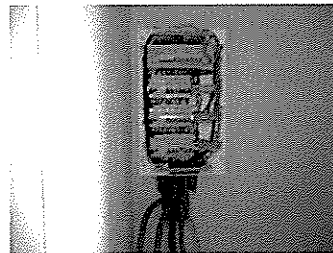


RD na p.č. 2218/24

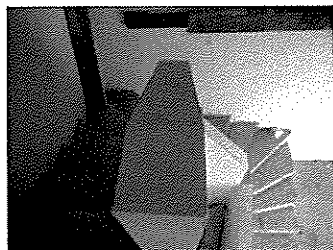
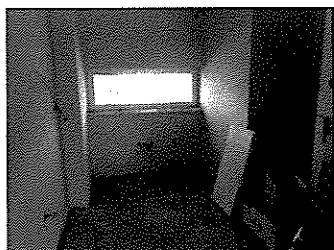
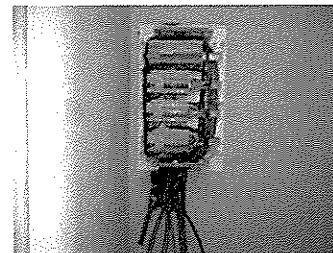


Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 121-135

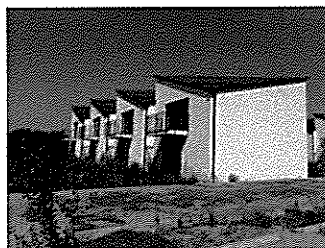
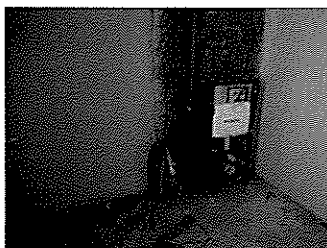
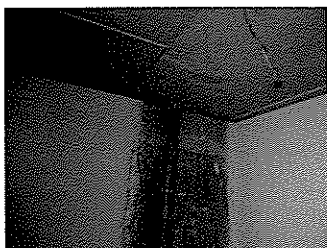
RD na p.č. 2218/25



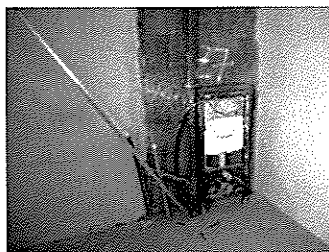
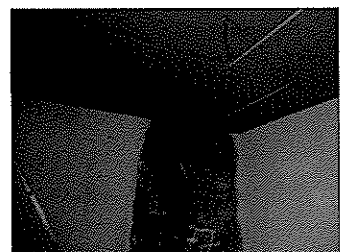
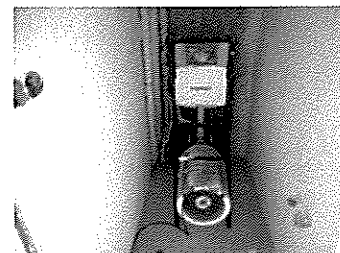
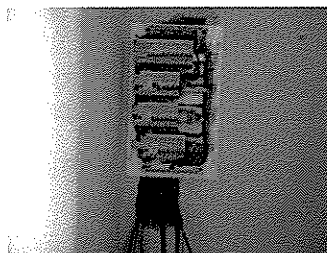
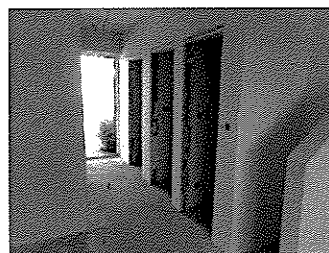
RD na p.č. 2217/47



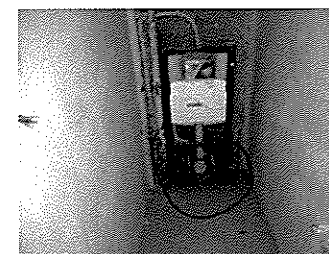
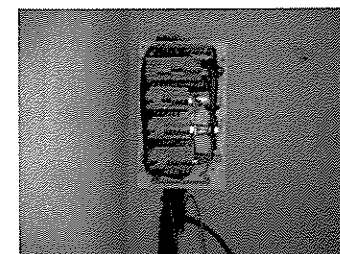
Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 136-150



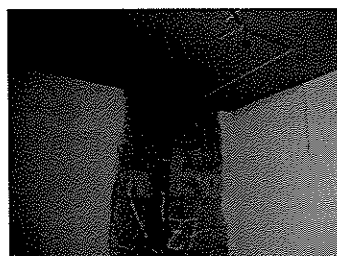
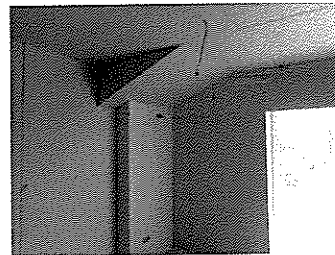
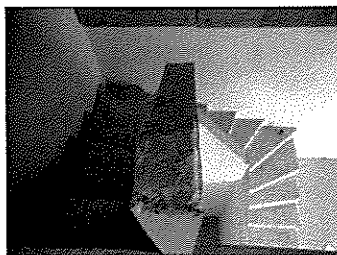
RD na p.č. 2220/19



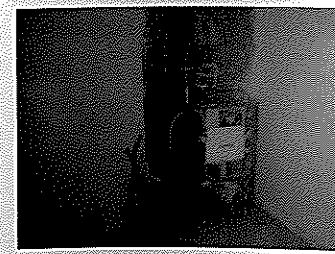
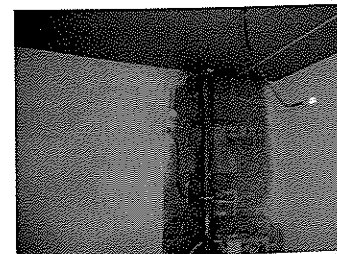
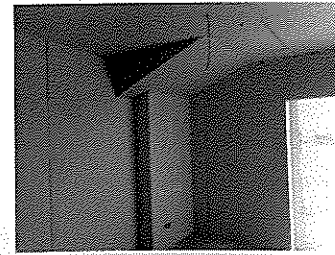
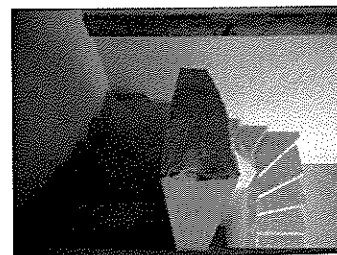
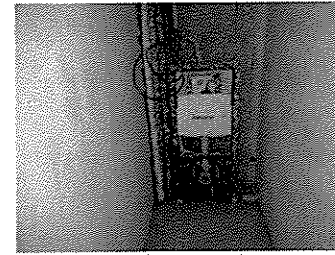
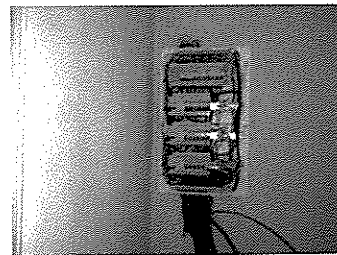
RD na p.č. 2219/6



Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 151-165

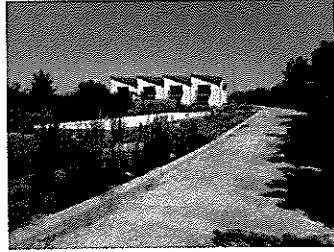
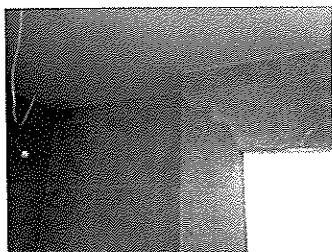
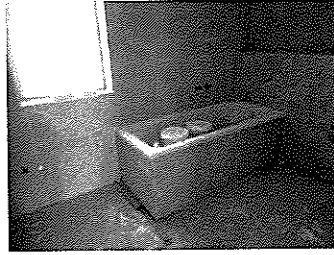
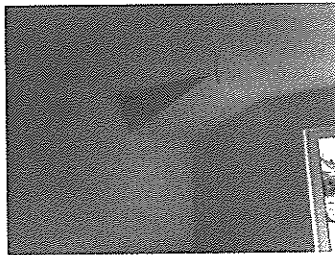
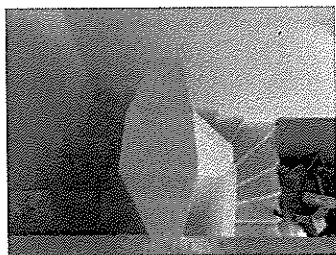
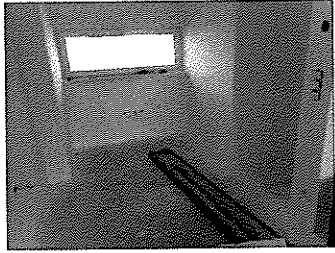
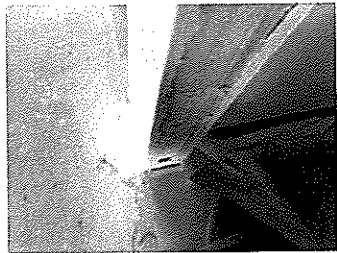
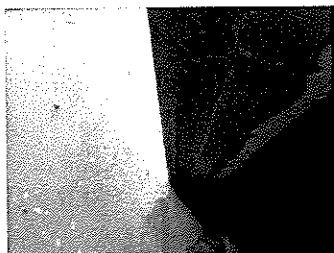
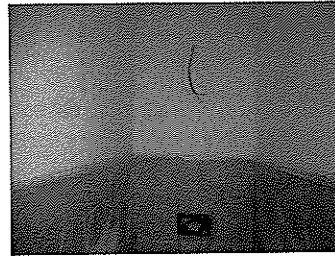
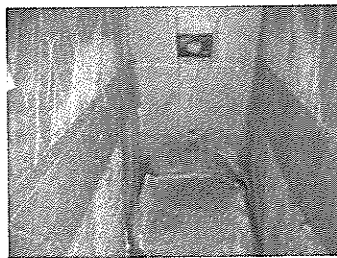
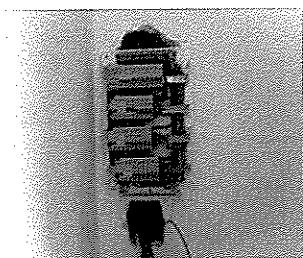
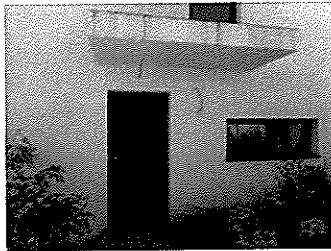


RD na p.č. 2219/5



Fotodokumentácia 20 rozostavaných rodinných domov,
evidovaných na LV 6396, katastrálne územie Chorvátsky Grob – 166-180

RD na p.č. 2217/49



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok 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 nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2025.

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

