

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

Zadávateľ : U9, a.s.
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 18.12.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 34/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu s príslušenstvom súp. č. 861, postavenom na pozemku parc.č. 911/440, Chotárna ul. č. 28 v Bratislave** a pozemkov parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554, evidovaných na LV č. 2126 v k.ú. Jarovce, obec BA-m.č. Jarovce, okr. Bratislava V.

Počet strán (z toho príloh) : 53 (23)

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp. č. 861, postavenom na pozemku parc.č. 911/440, Chotárna ul. č. 28 v Bratislave a pozemkov parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554, evidovaných na LV č. 2126 v k.ú. Jarovce, obec BA-m.č. Jarovce, okr. Bratislava V.

- stavby: rodinný dom súp.č. 861, postavený na pozemku parc. č. 911/440 v k.ú. Jarovce
- pozemky: parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 v k.ú. Jarovce

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 27.01.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.01.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Dodatočné povolenie k užívaniu stavby . Zmena stavby pred dokončením č.:UKSP/J/DP, KR/508/2019/Kb,Go-11, vydané MČ Bratislava - Jarovce, zo dňa 24.08.2020 s právoplatnosťou zo dňa 02.09.2020 - kópia
- Zápis do registra adries - určenie súpisného a orientačného čísla, vydané MČ Bratislava - Jarovce, zo dňa 08.09.2020 - kópia
- Projektová dokumentácia RD súp.č. 861 - parc.č. 911/440, Chotárna ul.č. 28 v k.ú. Rusovce - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.226, k.ú. Jarovce, obec BA-m.č. Jarovce, okres Bratislava V., vytvorený cez internetový portál zo dňa 25.01.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú.Jarovce, obec BA-m.č. Jarovce, okres Bratislava V., zo dňa 25.01.2026 - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu nehnuteľností
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený na 1 m² podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

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

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

Metóda porovnávania

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

$$V\check{S}H_s = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
V_{ŠH_{MJ}} – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

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

kde

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

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 2126 vytvorený cez katastrálny portál dňa 25.01.2026.
Okres - Bratislava V, Obec- BA-m.č. Jarovce, Katastrálne územie - Jarovce.

ČASŤ A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

úradne overený pod č. G1-2091/2023 ako koridor vecných bremeni: a) zriadenie a uloženie a) podzemné káblové NN (1kV) vedenie, b) rozpojovacia a istiacia skriňa, vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku (ďalej len "Elektroenergetické zariadenia"), b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-1415/2024 zo dňa 16.02.2024

- Exekučný záložný právo v prospech Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Ľubica Čajkovičová (nar.), na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440, podľa exekučného príkazu 235EX 16/25 zo dňa 04.04.2025, súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková, Z-5521/25

- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140 na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440,, podľa exekučného príkazu 391EX 235/25 - 32 zo dňa 17.12.2025 (súdny exekútor JUDr. Dagmar Kováčová), Z-22070/2025

Iné údaje: bez zápisu

Poznámka:

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti, pozemkov registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a stavby so súpis. č. 861, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 911/440, v prospech Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Ľubica Čajkovičová (nar.) podľa 235EX 16/25-35 zo dňa 21.03.2025 (súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková), P-298/2025.

- Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440, v prospech Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Ľubica Čajkovičová (nar.) podľa 235EX 16/25 zo dňa 21.03.2025 a 235EX 16/25 - oprava zo dňa 21.03.2025 (súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková), P-297/2025

- Upovedomenie o začatí exekúcie predajom k pozemkom registra C KN parc.č.911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu - rodinný dom so súpis. č. 861 na pozemku registra C KN parc.č.911/440 v prospech oprávnených : Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Ľubica Čajkovičová (nar.), podľa 235EX 375/25-15 zo dňa 22.08.2025 (súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková), P-1067/2025.

- Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka,a.s. IČO: 31320155, na pozemok registra CKN parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a rodinný dom súp.č. 861 na parc. 911/440, P-1487/25

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.01.2026 za účasti vlastníka nehnuteľnosti. Kontrolne zameranie bolo vykonané dňa 27.01.2026 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery rodinného domu sú použité pre výpočet zastavanej plochy a následne výpočet technickej hodnoty rodinného domu. Fotodokumentácia stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená znalcom dňa 27.01.2026.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bolo predložené Dodatočné povolenie k užívaniu stavby, potvrdenie o určení súpisného s orientačného čísla a projektová dokumentácia. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť kontrolne zameraná, porovnaná s predloženým pôdorysom podlažím, ktoré tvoria prílohu znaleckého posudku.

Rodinný pozostáva z 2.NP s podpivničením, určený na trvalé bývanie. Skutočný stav stavby k dátumu ohodnotenia je v prílohe znaleckého posudku- fotodokumentácia.

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

e) Údaje katastra nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť vedená na LV č. 2126 a podľa GP v k.ú.Jarovce - rodinný dom súp.č. 861, postavený na pozemku parc.č. 911/440 a pozemky parc.č. 911/440, 911/0426 v spoluvlastníckom podiele 1/1 sú vo výlučnom vlastníctve Vnučko Martin r. , nar. a Magdaléna Vnučková r. , nar. , bytom , PSČ , so

spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehnuteľnosť nadobudnutá:- Kúpna zmluva V-26372/15 zo dňa 01.10.2015, Rozhodnutie č. UKSP 1995-TX1/2015-Kb-20 zo dňa 11.08.2015, Rozhodnutie č. UKSP 2370-TX1/2015-Kb, Kch15 zo dňa 23.11.2015, Z-23818/15, Kúpna zmluva V-6374/18 zo dňa 04.04.2018 Zápis do registra adres číslo: 1209/2020 zo dňa 8.9.2020, Z-16827/20

Umiestnenie stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 911/440 a pôdorysný tvar stavby korešponduje s projektovou dokumentáciou, evidenciou na LV a nákrešom n KM.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
- Exekučný záložné právo v prospech Ing. Jozef Čajkovič
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s.,

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

Rodinný dom súp.č. 861 s príslušenstvom postavený na pozemku parc.č. 911/440 v k.ú. Jarovce, Príslušenstvo - prípojky - voda, kanalizácia, elektrická prípojka, vodomerná šachta, spevnené plochy, ploty, oporný mút,

vonkajšie schodisko

Pozemky parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 v k.ú. Jarovce,

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

- žiadne

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

Mestská časť a k.ú. - Jarovce, Bratislava V.

- prípustné funkcie - málopodlažná zástavba obytného územia,
- kód funkčnej plochy - 102
- prevládajúce: - rôzne formy zástavby rodinných domov
- Územný plán z roku - 2007

<https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 861, Chotárna ul.č.28, k.ú. Jarovce, okr. Bratislava V.

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 861, postavený na pozemku parc.č. 911/440, sa nachádza v okrajovej mestskej časti Jarovce v Bratislave, na Chotárnej ulici, v zástavbe rodinných domov, mimo zastavaného územia. Ide o samostatne stojací objekt rodinného domu, so samostatným vstupom z J-V strany. Pozostáva z 2.NP s podpivničením, zastrešený plochou strechou, osadený v mierne svahovitom teréne. Prístup a vjazd na pozemok je po existujúcej obslužnej komunikácie s verejným osvetlením a napojením na všetky inžinierske siete, plynovej prípojky pred pozemkom.

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

Dispozičné riešenie:

- 1.PP - skladové priestory, kotolňa, hoby priestor, garáž + prístavba a schodisko na prízemie
- 1.NP - zádverie, obývací izba, schodisko, WC, komora, chodba, kuchyňa s jedálňou, šatník, izba, garáž, terasa a schodisko na poschodie.
- 2.NP - 3 izby, šatník, chodba so schodiskom, kúpeľňa, WC, terasa

Konštrukčné a technické riešenie:

Rodinný dom je v zmysle projektu dvojpodlažná, podpivničená stavba členitého pravouhlého pôdorysného tvaru, zastrešená plochou strechou. Centrálna časť RD je dvojpodlažná, zvyšok je jednopodlažný. Vjazd na pozemok je priamo z miestnej komunikácie Chotárna ulica z J-V strany. V S-V sekcii stavby je vytvorená garáž s jedným parkovacím miestom v prízemí.

Základy – betónové prispôsobené klesajúcemu terénu betónové s výstužou a s vodorovnou izoláciou. Zvislé obvodové konštrukcie murované z tehál do hr. 500mm, nosné konštrukcie a deliace priečky, rovnako murované z tehál zn. POROTHERM, vodorovné konštrukcie – stropy železobetónové monolitické hr.16-18 cm, Schodisko – železobetónové monolitické, dvojramenné. Podlahy veľkoplšné laminátové a z keramickej dlažby, podlahy na terasách – gresová dlažba s hydroizoláciou. Povrchová úprava obvodového plášťa so zatepľovacím systémom z minerálnej vlny zn. Nobasil hr. 100mm s omiečkou na báze umelých látok. Povrchová úprava vnútorných stien sadrové omietky. Objekt zastrešený plochou strechou z krytinou z PVC zn. Fatrafol so zateplením z minerálnej vlny a štrkovým násypom. Okná plastové s exteriérovými elektricky ovládanými hliníkovými roletami, sieťkami, exteriérovými hliníkovými parapetnými doskami, vstupné dvere drevené protipožiarne, bezpečnostné, interiérové dvere dýha v obložke. Kuchynská linka so zabudovanými elektrospotrebičmi, obklad steny za linkou.

Zariaďovacie predmety v sociálnych zariadeniach – plastová vaňa, obložená keramicným obkladom, sprchový kút, keramické umývadlá, WC geberit, obklady stien keramické, schodisko so suterénu nášľapná vrstva keramická dlažba, do poschodia drevený obklad. Vykurovanie domu bude podlahové elektrické prostredníctvom elektrického kotla umiestneného v suteréne domu, ohrev TUV zabezpečuje zásobníkový ohrievač v suteréne domu, (elektro, satelit, internet, zabezpečovacie zariadenie, rozvod telefónny, kamerový systém, ovládanie žalúzií), vstavané skrine.

Vnútorné rozvody vody z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja, rozvody kanalizácie plastové potrubie, vnútorné rozvody elektroinštalácie - elektroinštalácia (bez rozvádzačov) - svetelná, motorická; elektrický rozvádzač - s automatickým istením.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 2020, podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia. Vek domu k roku ohodnotenia je preto $2026-2020=6$ rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú poruchy na základoch, obvodovom murive, zastrešení a schodisku.

V čase šetrenia sa nehnuteľnosť nevyužívala, nakoľko ide o nedokončený objekt.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 7 Domy rodinné dvojbytové

KS: 112 1 Dvojbytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	KzP
1. PP	2020	14,30*10,10+5,50*6,50	180,18	120/180,18=0,666
1. NP	2020	14,30*10,10+5,50*6,50-8,40*3,60	149,94	120/149,94=0,800
2. NP	2020	6,00*10,10+5,50*6,50	96,35	120/96,35=1,245

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
1	Osadenie do terénu			
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	100	1055,0
2	Základy			
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	100	520,0
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0

5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sádrové, striekané (hruboazrné)	625	90	562,5
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
9	Ploché strechy			
	9.3 dvojplášťové	445	100	445,0
11	Krytiny na plochých strechách			
	11.8 z fólií PVC	365	100	365,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	220	100	220,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.3 z hliníkového plechu	25	100	25,0
14	Fasádne omietky			
	14.2.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/2 do 2/3	40	100	40
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	60	100	60
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	100	25
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	100	190,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	20	38,0
18	Okná			
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	100	530,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	7400		7035,5

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
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	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335	100	335,0
	Spolu	730		730,0

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
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	260	100	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200	100	200,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	20	38,0
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, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	5945		5288,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septíka			

	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30	100	30,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	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
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.8 bm)	319	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	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 (3 ks)	90	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160	50	80,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	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
42	Kozub			
	42.3 s vyhrievacou vložkou (1 ks)	280	30	84,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (2 ks)	70	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
-	Konštrukcie navyč			
	exteriérové hliníkové žalúzie (1 ks)	510	0	0,0
	predpríprava na klimatizáciu (1 ks)	158	100	158,0
	Spolu	3047		912,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokon.	Výsled.
4	Murivo			
	4.1.c murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290	100	1290,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.2 sádrové, striekané (hrubozrnné)	625	100	625,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
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	260	100	260
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	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.a podlahové elektrické	560	100	560,0
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
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
30	Rozvod vody			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	100	55,0
	Spolu	5735		5040,0

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 (4 ks)	40	30	12,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (4 ks)	120	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	100	80,0
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
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
44	Vstavané skrine			
	44.1 (1 ks)	35	0	0,0
-	Konštrukcie naviac			
	Exteriérové hlinikové žalúzie (1 ks)	510	0	0,0
	predpríprava na klimatizáciu (1 ks)	158	100	158,0
	Spolu	1308		260,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_{CU} = 4,032$
 $k_M = 1,10$

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. PP	$(7400 + 730 * 0,666) / 30,1260$	$(7035,5 + 730 * 0,666) / 30,1260$	261,77	249,67
1. NP	$(5945 + 3047 * 0,800) / 30,1260$	$(5288 + 912 * 0,800) / 30,1260$	278,25	199,75
2. NP	$(5735 + 1308 * 1,245) / 30,1260$	$(5040 + 260 * 1,245) / 30,1260$	244,42	178,04

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2020	6	94	100	6,00	94,00
1. NP	2020	6	94	100	6,00	94,00
2. NP	2020	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2020		
Východisková hodnota	$261,77 \text{ €/m}^2 * 180,18 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,10$	209 189,40
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$249,67 \text{ €/m}^2 * 180,18 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,10$	199 519,87
Technická hodnota	94,00% z 199 519,87	187 548,68
1. NP z roku 2020		
Východisková hodnota	$278,25 \text{ €/m}^2 * 149,94 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,10$	185 040,11
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$199,75 \text{ €/m}^2 * 149,94 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,10$	132 836,52
Technická hodnota	94,00% z 132 836,52	124 866,33
2. NP z roku 2020		
Východisková hodnota	$244,42 \text{ €/m}^2 * 96,35 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,10$	104 448,37
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$178,04 \text{ €/m}^2 * 96,35 \text{ m}^2 * 4,032 * 1,10$	76 082,10
Technická hodnota	94,00% z 76 082,10	71 517,17

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [€]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	209 189,40	199 519,87	187 548,68
1. nadzemné podlažie	185 040,11	132 836,52	124 866,33
2. nadzemné podlažie	104 448,37	76 082,10	71 517,17
Spolu	498 677,88	408 438,49	383 932,18

Dokončenosť stavby: $(408 438,49 \text{ €} / 498 677,88 \text{ €}) * 100 \% = 81,90\%$

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Plot uličný

Plot uličný - postavený na betónových základoch, podmurovka murovaná z tvárníc. V čase šetrenia nebola osadená výplň plotu a neboli osadené vráta a vrátka.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU	Dok.
1.	Základy vrátane zemných prác:				
	z kameňa a betónu	17,00m	700	23,24 €/m	10 0
2.	Podmurovka:				
	murovaná z tehly alebo tvárníc	17,00m	1270	42,16 €/m	10 0
	Spolu:			65,40 €/m	
3.	Výplň plotu:				
	z rámového pletiva, alebo z ocelevej tyčoviny v ráme	27,20m ²	435	14,44 €/m	0
4.	Plotové vráta:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks	0
5.	Plotové vrátka:				
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks	0

Dĺžka plotu: $3,00+14,00 = 17,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $17,00*1,60 = 27,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný	2026	0	50	50	0,00	100,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$(17,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 17,00\text{m} * 42,16 \text{ €/m} + 27,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,032 * 1,10$	8 350,63
Východisková hodnota	$(17,00\text{m} * 23,24 \text{ €/m} * 100 / 100 + 17,00\text{m} * 42,16 \text{ €/m} * 100 / 100 + 27,20\text{m}^2 * 14,44 \text{ €/m}^2 * 0 / 100 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} * 0 / 100 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks} * 0 / 100) * 4,032 * 1,10$	4 931,06
Technická hodnota	100,00 % z 4 931,06 €	4 931,06

Dokončenosť stavby: $(4 931,06 / 8 350,63) * 100\% = 59,05\%$

2.2.2 Záhradný plot

Záhradný plot zhotovený na betónových základoch, podmurovka murovaná z tvárnic s výplňou zo strojového pletiva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	38,00m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka:			
	murovaná z tehly alebo tvárnic	38,00m	1270	42,16 €/m
	Spolu:			65,40 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	76,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: $13,00+25,00 = 38,00$ m
 Pohľadová plocha výplne: $38,00*2,00 = 76,00$ m²
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradný plot	2020	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(38,00m * 65,40 €/m + 76,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 4,032 * 1,10$	15 272,88
Technická hodnota	88,00 % z 15 272,88 €	13 440,13

2.2.3 Studňa vrтанá

Studňa sa nachádza na pozemku parc.č. 991/426, využívaná na polievanie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ:	vŕtaná
Hĺbka:	10 m
Priemer:	125 mm
Počet elektrických čerpadiel:	1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Rozpočtový ukazovateľ:	47,63 €/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa vŕtaná	2019	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,63 \text{ €/m} * 10\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,032 * 1,10$	3 985,16
Technická hodnota	88,33 % z 3 985,16 €	3 520,09

2.2.4 Vodovodná prípojka

Prípojka je z rPE potrubia, napojená z verejného vodovodu do rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	25,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 4,032 * 1,10$	4 600,41
Technická hodnota	80,00 % z 4 600,41 €	3 680,33

2.2.5 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s ocelovým poklopom, sa nachádza na pozemku parc.č. 991/426

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,80 = 2,59 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2017	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,59 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 4,032 \cdot 1,10$	2 920,84
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 2 920,84 \text{ €}$	2 395,09

2.2.6 Kanalizačná prípojka

Kanalizácia napojená z rodinného domu do verejnej kanalizácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 25,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2017	9	41	50	18,00	82,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * 28,38 €/bm * 4,032 * 1,10	3 146,77
Technická hodnota	82,00 % z 3 146,77 €	2 580,35

2.2.7 Elektrická prípojka

Ide o zemnú elektrické prípojku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.k) káblová prípojka zemná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 3
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 9,56 €/bm
Počet merných jednotiek: 32,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2016	10	40	50	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	32 bm * (15,93 €/bm + 2 * 9,56 €/bm) * 4,032 * 1,10	4 974,52
Technická hodnota	80,00 % z 4 974,52 €	3 979,62

2.2.8 Revízna šachta

Revízna šachta sa nachádza na pozemku parc.č. 991/426

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
 Počet merných jednotiek: 4 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná šachta	2019	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,032 * 1,10$	5 388,24
Technická hodnota	$88,33 \% \text{ z } 5 388,24 \text{ €}$	4 759,43

2.2.9 Oporný múr**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 815 4 Oporné múry
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
 Bod: 9.5. Železobetónové - prefabrikované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1850/30,1260 = 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
 Počet merných jednotiek: $16,00 * 0,20 * 2,50 = 8 \text{ m}^3 \text{ OP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oporný múr	2019	7	53	60	11,67	88,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ m}^3 \text{ OP} * 61,41 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,032 * 1,10$	2 178,93
Technická hodnota	88,33 % z 2 178,93 €	1 924,65

2.2.10 Spevnené plochy - chodník

Spevnené plochy zhotovené z monolitického betónu - chodník vedúci do domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
 Položka: 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $5,00+5,20/2*2 = 10,2 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,032$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - chodník	2020	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$10,2 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,032 * 1,10$	495,37
Technická hodnota	88,00 % z 495,37 €	435,93

2.2.11 Spevnené plochy - rampa

Spevnené plochy z monolitického betónu - nájazdová rampa do garáže od ulice.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka:	8.2.c) Do hrúbky 250 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek:	$(5,00+3,00)/2*4 = 16 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,032$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy - rampa	2020	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$16 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,032 * 1,10$	1 012,64
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1\,012,64 \text{ €}$	911,38

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom - súp.č. 861, Chotárna ul.č.28, k.ú. Jarovce, okr. Bratislava V.	408 438,49	383 932,18
Ploty		
Plot uličný	4 931,06	4 931,06
Záhradný plot	15 272,88	13 440,13
Celkom za Ploty	20 203,94	18 371,19
Studňa vŕtaná	3 985,16	3 520,09
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	4 600,41	3 680,33
Vodomerná šachta	2 920,84	2 395,09
Kanalizačná prípojka	3 146,77	2 580,35
Elektrická prípojka	4 974,52	3 979,62
Revízná šachta	5 388,24	4 759,43
Oporný múr	2 178,93	1 924,65
Spevnené plochy - chodník	495,37	435,93
Spevnené plochy - rampa	1 012,64	911,38
Celkom za Vonkajšie úpravy	24 717,72	20 666,78
Celkom:	457 345,31	426 490,24

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti – rodinný dom s príslušenstvom a pozemkami sa nachádzajú v m.č. Jarovce na Chotárnej ulici. Jarovce sú mestskou časťou Bratislavy v okrese Bratislava V.

Nachádzajú sa medzi Rusovcami a Petržalkou v blízkosti štátnej hranice s Rakúskom - neďaleko od obce je situovaný hraničný priechod Jarovce - Kittsee. Mestská časť Jarovce si zachováva svoj vidiecky ráz v spojitosti s výhodami mesta. Obyvatelia majú k dispozícii obchody, zdravotné stredisko, školu, škôlku, knižnicu či materské centrá. Po diaľnici D2 sa dá rýchlo premiestniť do Rakúska či Maďarska a po Panónskej a Dolnozemskej ceste je to asi 10 minút do centra mesta. Vzdialenosť do m.č. Petržalka 3km, nákupné centrum Aupark 6km, letisko M.R. Štefánika 15km. Počet obyvateľov je nad 2500, je tu dobrá občianska vybavenosť na úrovni malej obce predajňa potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, bankomat, futbalové ihrisko, knižnica, kostol, základná a materská škola. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je objekt samostatne stojaci, situovaný v tichej a okrajovej časti obce, v blízkosti sa nachádza Jarovecké jazero na trávenie voľných chvíľ, relaxu a dlhých prechádzok a futbalové ihrisko.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Rodinný dom bol v čase šetrenia v nedokončenom stave - skolaudovaný. Dispozične je vhodný na rodinné celoročné bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované ťarchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
- Exekučný záložný právo v prospech Ing. Jozef Čajkovič
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,60.

Vzhľadom na uvedené upravujem koeficient polohovej diferenciacie v súlade s metodikou tak, aby zohľadňoval aktuálny stav na lokálnom trhu s obdobnými nehnuteľnosťami.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PD1}	Váha v _i	Výsledok K _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	1,800	13	23,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	8	14,40

4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,800	7	12,60
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,600	6	3,60
6	Typ nehnuteľnosti				
	veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostačujúca ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	9	16,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,200	6	7,20
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,600	5	3,00
10	Konfigurácia terénu				
	južný svah o sklone 5% - 25%	II.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,200	7	8,40
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,800	7	12,60
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)				
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	10	18,00
14	Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	1,200	8	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,800	9	16,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.				
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov	II.	1,200	8	9,60
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,330	7	2,31
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,060	4	0,24
19	Názor znalca				
	výborná nehnuteľnosť	I.	1,800	20	36,00
	Spolu			180	236,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 236,55 / 180$	1,314
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 426\,490,24 \text{ €} * 1,314$	560 408,18 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V.

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č.911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554, evidované na LV č.2126 ako zastavané plochy a nádvoría, orná pôda o výmere spolu 781m² sa nachádzajú v okrajovej mestskej časti Jarovce, mimo zastavaného územia v Bratislave na Chotárnej ulici.

Prístup k ohodnocovaným pozemkom je po spevnenej asfaltovej komunikácii s verejným osvetlením, pozemku parc.č. 911/427, 988/10, evidovaného na LV č. 45, vo vlastníctve Wolf Jozef r.

a Janetková Ľubica r. Na pozemku parc.č. 911/440 je postavený rodinný dom súp. č. 861, ostatné pozemky tvoria dvor a záhradu. Pozemky sú mierne svahovité, slnečné, oplotené s napojením na inžinierske siete (elektrika, vodovodná, kanalizačná prípojka). Pozemky sa nachádzajú v blízkosti prostriedku MHD s dobrou úpravou ciest, pričom cesta do úplného centra mesta vlastným autom je 20 min. Životné prostredie v okolí rodinného domu je zaťažené minimálnou cestnou premávkou. Výhodiskovú hodnotu pozemku stanovujem z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (66,39 EUR/m²), z ktorého vyplýva zvýšený záujem. Použila som aj koeficient povyšujúcich faktorov a to z dôvodu zvýšený záujem o podobné pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
911/426	orná pôda	467	467,00	1/1	467,00
911/440	zastavané plochy a nádvoría	181	181,00	1/1	181,00
911/443	orná pôda	28	28,00	1/1	28,00
911/553	orná pôda	102	102,00	1/1	102,00
911/554	orná pôda	3	3,00	1/1	3,00
Spolu výmera					781,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 3,00 * 1,00$	7,9853
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 7,9853$	530,14 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 781,00 \text{ m}^2 * 530,14 \text{ €/m}^2$	414 039,34 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 911/426	247 575,38
parcela č. 911/440	95 955,34
parcela č. 911/443	14 843,92
parcela č. 911/553	54 074,28
parcela č. 911/554	1 590,42
Spolu	414 039,34

III. ZÁVER**1. OTÁZKY A ODPOVEDE**

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu s príslušenstvom súp. č. 861, postavenom na pozemku parc.č. 911/440, Chotárna ul. č. 28 v Bratislave a pozemkov parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554, evidovaných na LV č. 2126 v k.ú. Jarovce, obec BA-m.č. Jarovce, okr. Bratislava V.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 560 408,18 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 414 039,34 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 861, Chotárna ul.č.28, k.ú. Jarovce, okr. Bratislava V.	504 486,89
Ploty	
Plot uličný	6 479,41
Záhradný plot	17 660,33
Spolu za Ploty	24 139,74
Studňa vŕtaná	4 625,40
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	4 835,95
Vodomerná šachta	3 147,15
Kanalizačná prípojka	3 390,58
Elektrická prípojka	5 229,22
Revízná šachta	6 253,89
Oporný múr	2 528,99
Spevnené plochy - chodník	572,81
Spevnené plochy - rampa	1 197,55
Spolu za Vonkajšie úpravy	27 156,15
Spolu stavby	560 408,18
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/426 (467 m ²)	247 575,38
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/440 (181 m ²)	95 955,34
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/443 (28 m ²)	14 843,92
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/553 (102 m ²)	54 074,28
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/554 (3 m ²)	1 590,42
Spolu pozemky (781,00 m²)	414 039,34
Spolu VŠH	974 447,52
Zaokrúhlená VŠH spolu	974 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 974 000,00 €
Slovom: Deväťstosedemdesiatštyritisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú evidované farchy:

- Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s.
- Exekučný záložné právo v prospech Ing. Jozef Čajkovič
- Exekučné záložné právo v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s.,

V Bratislave dňa 12.2.2026



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č.226, k.ú. Jarovce, obec BA-m.č. Jarovce, okres Bratislava V., vytvorený cez internetový portál zo dňa 25.01.2026 - kópia
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú.Jarovce, obec BA-m.č. Jarovce, okres Bratislava V., zo dňa 25.01.2026 - kópia
- Dodatočné povolenie k užívaniu stavby . Zmena stavby pred dokončením č.:UKSP/J/DP, KR/508/2019/Kb,Go-11, vydané MČ Bratislava - Jarovce, zo dňa 24.08.2020 s právoplatnosťou zo dňa 02.09.2020 - kópia
- Zápis do registra adries - určenie súpisného a orientačného čísla, vydané MČ Bratislava - Jarovce, zo dňa 08.09.2020 - kópia
- Projektová dokumentácia RD súp.č. 861 - parc.č. 911/440, Chotárna ul.č. 28 v k.ú. Rusovce - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

ODBORNÝ ODHAD
HODNOTY STAVBY S PRÍSLUŠENSTVOM PO DOKONČENÍ
VŠEOBECNÁ HODNOTA PO DOKONČENÍ

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom - súp.č. 861, Chotárna ul.č.28, k.ú. Jarovce, okr. Bratislava V.	615 946,97
Ploty	
Plot uličný	10 972,73
Záhradný plot	17 660,33
Spolu za Ploty	28 633,06
Studňa vrtaná	4 625,40
Vonkajšie úpravy	
Vodovodná prípojka	4 835,95
Vodomerná šachta	3 147,15
Kanalizačná prípojka	3 390,58
Elektrická prípojka	5 229,22
Revízna šachta	6 253,89
Oporný múr	2 528,99
Spevnené plochy - chodník	572,81
Spevnené plochy - rampa	1 197,55
Spolu za Vonkajšie úpravy	27 156,15
Spolu stavby	676 361,58
Pozemky	
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/426 (467 m ²)	247 575,38
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/440 (181 m ²)	95 955,34
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/443 (28 m ²)	14 843,92
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/553 (102 m ²)	54 074,28
Pozemky - k.ú. Jarovce, Bratislava V. - parc. č. 911/554 (3 m ²)	1 590,42
Spolu pozemky (781,00 m²)	414 039,34
Spolu VŠH	1 090 400,92
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 090 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 1 090 000,00 €
 Slovom: Jedenmilióndeväťdesiatštyri Eur

V Bratislave, 12.02.2026

Ing. Dagmar Jančovičová



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Dagmar Jančovičová
Kriková 8697/16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 18.12.2025

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:**

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2126	Bratislava	Jarovce	Bratislava-Jarovce

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
911/426	365	Orná pôda
911/440	181	Zastavaná plocha a nádvorie
911/443	25	Orná pôda
911/553	102	Orná pôda
911/554	3	Orná pôda

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby/Byt č.
861	911/440	Rodinný dom/Chotárna 28

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 BSM je:

Titul, meno a priezvisko:	Ing. Martin Vnučko a Mgr. Magdaléna Vnučková rod.
Bydlisko:	PSC
Dátum narodenia/r.č.:	

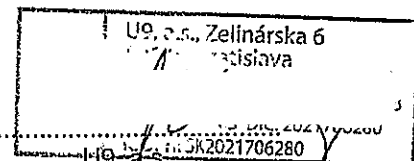
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

27.01.2026 o 14:15 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 5 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



v z. Mgr. Simona Morvayová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V
 Obec : 529443 Bratislava-Jarovce
 Katastrálne územie : 822256 Jarovce

Dátum vyhotovenia : 25.1.2026
 Čas vyhotovenia : 17:58:00
 Údaje platné k : 23.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2126

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
911/426	365	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
911/440	181	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
911/443	25	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
911/553	102	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
911/554	3	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
861	911/440	10	Chotárna 28		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Vnučko Martin r. a Magdaléna Vnučková r. BŠM, PŠC, Dátum narodenia: , Dátum narodenia: ,	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-26372/15 zo dňa 01.10.2015 Rozhodnutie č. UKSP 1995-TX1/2015-Kb-20 zo dňa 11.08.2015, Rozhodnutie č. UKSP 2370-TX1/2015-Kb, Kch-15 zo dňa 23.11.2015, Z-23818/15 Kúpna zmluva V-6374/18 zo dňa 04.04.2018 Zápis do registra adries číslo: 1209/2020 zo dňa 8.9.2020, Z-16827/20		
Iné údaje: Zápis GP č.90/2015, č.over. 2019/2015, znalecký posudok č. 209/2015, Z-23818/15 Rozhodnutie OU-BA-PLO-2020/176577/MPI zo dňa 31.07.2020, Vyjadrenie k žiadosti UKSP 1611/1-AL1/2015-Kch zo dňa 11.05.2020, GP 22/2019 (úr.ov.č. G1-2039/2020), R-4461/20 Rozhodnutie č. UKSP/J/DP, KR/508/2019/Kb,Go-11 zo dňa 24.8.2020, Z-17399/20 Zápis GP č. overenia G1-296/2022, V-30755/2022.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, pozemkov registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a stavby so súpis. č. 861, postavenej na pozemku registra C KN parc. č. 911/440, v prospech Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Ľubica Čajkovičová (nar.) podľa 235EX 16/25-35 zo dňa 21.03.2025 (súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková), P-298/2025.		-
Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440, v prospech Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Ľubica Čajkovičová (nar.) podľa 235EX 16/25 zo dňa 21.03.2025 a 235EX 16/25 - oprava zo dňa 21.03.2025 (súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková), P-297/2025		-
Upovedomenie o začatí exekúcie predajom k pozemkom registra C KN parc.č.911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu - rodinný dom so súpis. č. 861 na pozemku registra C KN parc.č.911/440 v prospech oprávnených : Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Ľubica Čajkovičová (nar.), podľa 235EX 375/25-15 zo dňa 22.08.2025 (súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková), P-1067/2025.		-
Začatie výkonu záložného práva veriteľom Všeobecná úverová banka,a.s. IČO: 31320155, na pozemok registra CKN parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a rodinný dom súp.č. 861 na parc. 911/440, P-1487/25		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

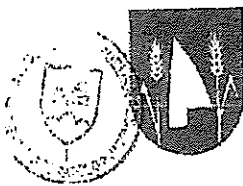
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Právo z vecného bremena na pozemok registra C KN parc. č. 911/427 - spočívajúce v práve: a) prechodu a prejazdu cez pozemok, b) vybudovania kanalizačnej prípojky DN 300-PVC, DN 200-PVC a kanalizačnej šachty Š 1 na pozemku a ich prevádzkovania, údržby a opráv, v prospech každodobého vlastníka nehnuteľností, pozemok reg. C KN parc.č. 911/426, 911/553, podľa V-34076/2019 zo dňa 16.12.2019 (GP č. overenia G1-296/2022)
-	Vecné bremeno spočívajúce v práve vstupu, prechodu a prejazdu peši a osobnými motorovými vozidlami a nemotorovými dopravnými prostriedkami na pozemky registra C KN parc. č. 911/553 a 911/554, v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 911/450, 911/424, 911/461, 911/307, 911/669, 911/670, 911/671, 911/672, podľa V-30755/2022 zo dňa 21.12.2022, GP č.51/2023, č.over. G1-1396/2023, R-3793/23
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155 na pozemky registra C KN parc.č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu súpis.č. 861 na pozemku registra C KN parc.č. 911/440 podľa V-5695/2021 zo dňa 25.03.2021 (GP č. overenia G1-296/2022)

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno IN PERSONAM na pozemok registra C KN parc.č. 911/426 -spočívajúceho v povinnosti strpieť na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 220/2023, úradne overený pod č. G1-2091/2023 ako koridor vecných bremien: a) zriadenie a uloženie a) podzemné káblové NN (1kV) vedenie, b) rozpojovacia a istiacca skriňa, vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku (ďalej len "Elektroenergetické zariadenia"), b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Elektroenergetických zariadení a ich odstránenie; v p r o s p e c h: Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-1415/2024 zo dňa 16.02.2024
Vlastník poradové číslo 1	Exekučný záložné právo v prospech Ing. Jozef Čajkovič (nar.) a Ing. Lúbia Čajkovičová (nar.), na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440, podľa exekučného príkazu 235EX 16/25 zo dňa 04.04.2025, súdny exekútor JUDr. Mgr. Dana Šovčíková, Z-5521/25
Vlastník poradové číslo 1	Exekučné záložné právo v prospech oprávneného: Československá obchodná banka, a.s., IČO 36854140 na pozemky registra C KN parc. č. 911/426, 911/440, 911/443, 911/553, 911/554 a na stavbu so súpis. č. 861 na parc. č. 911/440,, podľa exekučného príkazu 391EX 235/25 - 32 zo dňa 17.12.2025 (súdny exekútor JUDr. Dagmar Kováčová), Z-22070/2025

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Mestská časť Bratislava-Jarovce

Palmová 1, 851 10 Bratislava 59

č. UKSP/J/DP, KR/508/2019/Kb, Go-11

Bratislava 24. 8. 2020



Rozhodnutie nadobudlo
právoplatnosť dňa ..2..09. 2020

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Jarovce ako príslušný stavebný úrad (ďalej stavebný úrad) podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej stavebný zákon) a podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok), po preskúmaní žiadosti a predloženej dokumentácie, na podklade vykonaného konania rozhodol takto:
podľa § 88a ods. 4 stavebného zákona a ostatných súvisiacich ustanovení stavebného zákona (najmä § 58 - § 69), správneho poriadku a vyhlášky č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, v konaní o dodatočnom povolení (ďalej konanie)

dodatočne povoľuje

zmenu stavby „Rodinný dom, novostavba, Chotárna ul.“ pred jej dokončením,

miesto stavby: Chotárna ul. v Bratislave – na pozemku parcelné č. 911/426, katastrálne územie (ďalej k. ú.) Jarovce,

stavebníkom: Ing. Martin Vnučko a Mgr. Magdaléna Vnučková, obaja bytom

Popis zmeny stavby pred dokončením:

Na stavbu bolo vydané 11. 8. 2015 pôvodnému stavebníkovi Jozefovi Wolfovi stavebné povolenie rozhodnutím stavebného úradu mestskej časti Bratislava-Jarovce č. UKSP 1995-TX1/2015-Kb-20, ktoré nadobudlo právoplatnosť 18. 8. 2015. Rozhodnutím stavebného úradu mestskej časti Bratislava-Jarovce č. UKSP 2370-TX1/2015-Kb, Kch-15 z 23. 11. 2015, ktoré nadobudlo právoplatnosť 24. 11. 2015, bola povolená zmena stavby pred dokončením už súčasným vyššie uvedeným stavebníkom - manž. Vnučkovcom.

Stavebník zrealizoval vyššie popísanú povolenú stavbu s nasledovnými zmenami oproti vyššie uvedeným rozhodnutiam a oproti projektovej dokumentácii, ktorá bola overená stavebným úradom v príslušnom správnom konaní a ktorá je neoddeliteľnou súčasťou uvedených rozhodnutí, ktoré spočívajú najmä v:

1. zmenách podmienok pre umiestnenie stavby:

- terasa 1.12 je podpivničená, v rámci 1. podzemného podlažia (PP) bol vytvorený samostatne prístupný skladový priestor 01.06 (vonkajšie rozmery 3,7 m x 8,55 m. vrátane zateplenia),
- v rámci 2. nadzemného podlažia (NP) bola namiesto miestnosti spálne 2.05 s terasou 2.06 zrealizovaná spáľňa 2.05, šatník 2.06 a hygiena 2.07, bez exteriérovej terasy,
- zmeny niektorých okenných otvorov, menšie posuny niektorých priečok,
- zmena pozdĺžneho parkovania na kolmé parkovanie, a s tým súvisiaca zmena umiestnenia a tvaru spevnenej plochy určenej na parkovanie,

2. zmene zastavanej plochy:

- pôvodná: 146,4 m²,
- zrealizovaná: 181 m².

3. zmeny polohového a výškového umiestnenia stavby:

- polohové umiestnenie: JV (čelná) fasáda stavby je od hranice s pozemkom parcelné č. 988/10, k. ú. Jarovce, Bratislava vzdialená 2,67 m (pôvodne: 2,88 m); SV fasáda je od hranice s pozemkom parcelné č. 911/427, k. ú. Jarovce, Bratislava vzdialená 2,77 m (pôvodne: 2,92 m), SZ fasáda je od hranice s pozemkom parcelné č. 911/441, k. ú. Jarovce, Bratislava vzdialená 7,75 m, JZ fasáda je od hranice s pozemkom parcelné č. 911/314, k. ú. Jarovce, Bratislava vzdialená 5,55 m (pôvodne: 5,7 m),
- povolená max. výška stavby bola 6,3 m od $\pm 0,000$, pričom $\pm 0,000$ = podlaha 1. NP = 135,00 m n. m. B. p. v.,
- zrealizovaná stavba má max. výšku 6,58 m od $\pm 0,000$ (hodnota úrovne $\pm 0,000$ sa nezmenila).

4. zmeny odvedenia splaškových vôd zo stavby:

- pôvodne: do žumpy na pozemku stavby,
- zrealizované: do verejnej kanalizácie spoločnou kanalizačnou prípojkou DN 250 pre 4 rodinné domy zaústenou do koncovej šachty na verejnej kanalizácii DN 300 na Chotárnej ulici,

tak ako je zakreslené v projekte skutočného vyhotovenia stavby Rodinný dom, novostavba vypracovanom autorizovaným architektom Ing. arch. Michalom Hlušíkom (ev. č. 1776AA) v 10/2019, a v projekte stavby Kanalizačná prípojka, vypracovanom autorizovanou stavebnou inžinierkou Ing. Pavlínou Pastorkovou (ev. č. 5367*A2) 13. 4. 2017, ktoré boli overené stavebným úradom v konaní o dodatočnom povolení, a ktoré sú neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia – dodatočného povolenia.

Vzhľadom k úplnému ukončeniu stavby stavebný úrad súčasne podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby: **Rodinný dom, novostavba, Chotárna ul.,**

stavebníkom: **Ing. Martin Vnučko a Mgr. Magdaléna Vnučková, obaja bytom**

miesto stavby: **Chotárna ulica, na pozemku parcelné č. 911/440, k. ú. Jarovce, Bratislava – podľa geometrického plánu č. 22/2019 autorizačne overeného 18. 9. 2019 autorizovaným geodetom a kartografom Ing. Ivanom Mišíkom a úradne overeného 08. 10. 2019 pracovníkom Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru pod č. G1-2039/2019,**

popis stavby: **samostatne stojaci dvojpodlažný podpivničený rodinný dom nad členitým pravouhlým pôdorysom max. rozmerov 10,16 m x 19,81 m zastrešený plochými strechami, pripojený na verejné rozvody inžinierskych sietí prípojkami vody, kanalizácie a elektriny v komunikácii ulice Chotárna, s odvedením vôd z povrchového odtoku do 2 vsakovacích šácht na pozemku stavby, s teplovodným vykurovaním, so zdrojom tepla elektrickým kotlom, dopravne napojený novým vjazdom z komunikácie ulice Chotárna a so statickou dopravou - parkovaním pre dve motorové vozidlá na spevnenej ploche na pozemku pri rodinnom dome a s jedným parkovacím miestom v garáži rodinného domu,**

účel stavby: **bytová budova – rodinný dom (podľa § 43b ods. 1 písm. b stavebného zákona), s jednou 5-izbovou bytovou jednotkou s obytnou plochou 116,37 m² (vrátane obytnej kuchyne s jedálňou) a s úžitkovou plochou 294,27 m².**

Pre užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

1. stavbu je povolené užívať ako trvalú;
2. stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím, každá zmena v užívaní musí byť vopred povolená príslušným stavebným úradom;
3. vlastník stavby je povinný dokumentáciu skutočného realizovania stavby uchovávať po celý čas jej užívania; pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavebnému úradu;
4. vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť;
5. v prípade inštalácie malého zdroja znečisťovania ovzdušia (krbu) požiada vlastník stavby Hlavné mesto SR Bratislava ako príslušný orgán ochrany ovzdušia o súhlas na povolenie stavby/prevádzky malého zdroja znečisťovania ovzdušia.

Neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia je dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby overená stavebným úradom v konaní o dodatočnom povolení stavby/kolaudačnom konaní.

UPOZORNENIE:

Stavebníci sú povinní po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia požiadať mestskú časť Bratislava-Jarovce o pridelenie súpisného a orientačného čísla na stavbu.

V konaní neboli vznesené námietky jeho účastníkov.

Podľa príslušných položiek sadzobníka správnych poplatkov zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov - podľa položky č. 60, písmeno a) 1. a podľa položky č. 61 sa stavebníkom predpisuje za žiadosť o dodatočné povolenie stavby správny poplatok vo výške 150,- € (slovom jednostopäťdesiat eur), ktorý zaplatili bankovým prevodom na účet miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Jarovce a podľa položky č. 62a, písmeno a) 1. sa stavebníkom predpisuje za návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia správny poplatok vo výške 35,- € (slovom tridsaťpäť eur), ktorý zaplatili hotovosťou v pokladni miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Jarovce.

Odôvodnenie

Podateľňa miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Jarovce prijala 21. 8. 2019 návrh stavebníkov Ing. Martina Vnučka a Mgr. Magdalény Vnučkovej na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu rodinného domu povoleného na Chotárnej ulici v Bratislave, na pozemku parcelné č. 911/426, k. ú. Jarovce.

Dňom podania žiadosti sa podľa § 79 stavebného zákona začalo kolaudačné konanie.

Mestská časť Bratislava-Jarovce ako príslušný stavebný úrad v súlade s § 80 stavebného zákona oznámila začatie kolaudačného konania jeho účastníkom a dotknutým orgánom, a súčasne nariadila ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním vo veci kolaudácie stavby na 26. 9. 2019. V tento deň bolo konštatované, že stavba je zrealizovaná v rozpore s vydaným stavebným povolením a povolením zmeny stavby pred dokončením. Stavebný úrad preto začal konanie o dodatočnom povolení zmeny stavby pred dokončením, ktoré je spojené s kolaudačným konaním (ďalej aj konanie), a túto skutočnosť zaznamenal do zápisnice.

Stavebný úrad konanie rozhodnutím z 27. 9. 2019 prerušil a stavebníkov vyzval v určenej lehote na podanie žiadosti o dodatočné povolenie stavby spolu s prílohami.

Podateľňa miestneho úradu mestskej časti Bratislava-Jarovce prijala 12. 6. 2020 žiadosť stavebníkov Ing. Martina Vnučka a Mgr. Magdalény Vnučkovej o dodatočné povolenie zmeny stavby pred jej dokončením v spojení s dokolaudovaním stavby spolu s požadovanými prílohami.

Vzhľadom k vyššie uvedenému stavebný úrad mestskej časti Bratislava-Jarovce podľa ust. § 88a, v spojení s § 61 ods. 1 a podľa ust. § 80 stavebného zákona oznámil známym účastníkom konania, ktorých sa zmena stavby dotýka a dotknutým orgánom jeho začatie listom zo 06. 7. 2020 a vo veci nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na 28. 7. 2020.

V konaní o dodatočnom povolení stavby stavebný úrad skúma, či dodatočné povolenie nie je v rozpore s verejnými záujmami chránenými týmto stavebným zákonom, najmä s cieľmi a zámermi územného plánovania a osobitnými predpismi.

Uvedené stavebník preukázal predložením dokladov potrebných k vydaniu dodatočného povolenia.

K žiadosti priložil stavebník predpísaný projekt (zmeny) stavby, ktorý vypracovala oprávnená osoba a prostredníctvom kladných vyjadrení k projektu vyslovili súhlas s dodatočným povolením (zmeny) stavby tie dotknuté orgány, ktorých sa zmena týka:

- Hasičský a záchranný útvar hlavného mesta SR Bratislavy stanoviskom na účely konania o zmene stavby pred dokončením č. HZUBA3-2020/000163-002 z 21. 01. 2020,
- Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., stanoviskom ku kanalizačnej prípojke č. 19169/2017/Fj z 09. 5. 2017,

s prípadnými podmienkami pre realizáciu, ktoré však nie sú vo výroku rozhodnutia uvedené z dôvodu ukončenia stavby.

Z dôvodu zväčšenia stavbou rodinného domu zastavanej plochy bolo potrebné usporiadať skutočný stav na poľnohospodárskej pôde. Stavebníci predložili rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, pozemkového a lesného odboru č. OU-BA-PLO-2020/176577/MPI z 31. 7. 2020, podľa ktorého sa mení druh časti poľnohospodárskeho pozemku parcelné č. 911/440, k. ú. Jarovce, Bratislava o výmere 40 m² „orná pôda“ na druh „zastavané plochy“.

Za porušenie ustanovení stavebného zákona, ktorého sa stavebníci dopustili, postupoval tunajší stavebný úrad podľa § 105 stavebného zákona.

Vzhľadom k úplnému ukončeniu stavby a po skonštatovaní, že stavbu je možné dodatočne povoliť, stavebný úrad v súlade s ust. § 88a ods. 9 stavebného zákona spojil konanie o dodatočnom povolení stavby s konaním kolaudačným.

V kolaudačnom konaní stavebný úrad skúma najmä, či skutočné realizovanie stavby alebo jej užívanie nebude ohrozovať záujmy spoločnosti, predovšetkým z hľadiska ochrany života a zdravia osôb, životného prostredia, bezpečnosti práce a technických zariadení.

Na tvári miesta 28. 7. 2020 bola konštatovaná závada brániaca bezpečnému užívaniu stavby - neboli ukončené spevnené plochy. 18. 8. 2020 oznámili stavebníci telefonicky stavebnému úradu, že spevnené plochy sú zrealizované. Skutočnosť bola overená stavebným úradom na mieste stavby 20. 8. 2020. Bola vyhotovená fotodokumentácia stavu spevnených plôch, ktorá bola založená do spisového materiálu.

V kolaudačnom konaní predložili stavebníci doklady potrebné na vydanie kolaudačného rozhodnutia tak, ako je uvedené v protokole napísanom o priebehu ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním vo veci kolaudácie stavby, naposledy 17. 8. 2020.

Súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby vyjadril Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislavy, zápisom povereného pracovníka do protokolu z kolaudácie 28. 7. 2020, bez pripomienok.

Tunajší stavebný úrad po preskúmaní návrhu, po vykonanom ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním a po predložení potrebných dokladov skonštatoval, že stavebníci splnili podmienky pre vydanie tohto rozhodnutia, a preto rozhodol tak, ako sa uvádza vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie o odvolaní

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie (riadny opravný prostriedok) do 15 dní odo dňa jeho doručenia na správnom orgáne, ktorý rozhodnutie vydal, t. j. na Mestskú časť Bratislava-Jarovce, Palmová 1, 851 10 Bratislava, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava, odbor výstavby a bytovej politiky (podľa § 54 správneho poriadku).

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



JUDr. Mgr. Jozef Uhler
starosta

príloha:

- dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby overená stavebným úradom v konaní o dodatočnom povolení stavby/kolaudačnom konaní (len pre stavebníkov)

doručuje sa:

- účastníkom konania:

1. Ing. Martin Vnučko,
2. Mgr. Magdaléna Vnučková,
3. Ing. arch. Michal Hlušík,

(projektant)

na vedomie:

4. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava 2 (po nadobudnutí právoplatnosti)
5. Magistrát hl. m. SR Bratislava, Blagoevova 9, PO BOX 76, 850 05 Bratislava

co.: spis

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-JAROVCE
Palmová 1, 851 10 Bratislava

Číslo: 1209/2020

V Bratislave, dňa 8. 9. 2020

ZÁPIS DO REGISTRA ADRIES

MESTO:	Bratislava	číselný kód MČ Bratislava-Jarovce:	529 443
OKRES:	Bratislava V	číselný kód okresu Bratislava V:	105
KRAJ:	Bratislavský	číselný kód Bratislavského kraja:	1

Mestská časť Bratislava-Jarovce podľa § 2c zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 6 ods. 3 vyhlášky č. 31/2003 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb, vyhlášky č. 141/2015 Z. z., vyhlášky č. 142/2015 Z. z. a zákona č. 125/2015 Z. z. o registri adries a o zmene a doplnení niektorých zákonov

u r č u j e

- | | |
|--------------------------------|--|
| - pre stavbu: | rodinný dom |
| - na ulici: | Chotárna |
| - katastrálne územie: | Jarovce |
| - parcelné číslo | 911/440 |
| - kód druhu stavby: | 10 |
| - adresný bod: | ☉ 48,0683205 λ 17,1072298 |
| - kolaudačné rozhodnutie číslo | UKSP/J/DP, KR/508/2019/Kb, Go-11 zo dňa 24. 8. 2020
vydala mestská časť Bratislava-Jarovce,
Palmová 1, 851 10 Bratislava |
| - stavebník: | Ing. Martin Vnučko,
Mgr. Magdaléna Vnučková, |

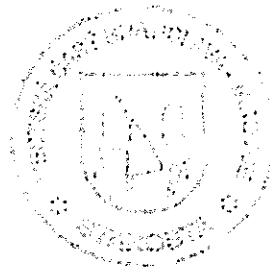
súpisné číslo:	861
orientačné číslo:	28

- 2 -

Stavebník v zmysle § 7 ods. 1 a 2 vyhlášky č. 31/2003 Z. z. je povinný obstarat' tabuľku s orientačným číslom na vlastné náklady, zabezpečiť tiež pripevnenie a údržbu tabuľky so súpisným číslom a tabuľky s orientačným číslom na vlastné náklady a ich umiestnenie vedľa seba tak, aby boli z ulice dobre viditeľné a nepôsobili rušivo na vzhľad budovy.

K žiadosti boli predložené nasledovné doklady:

- výpis z listu vlastníctva č. 2126
- rozhodnutie vydané mestskou časťou Bratislava-Jarovce č. UKSP/J/DP,KR/508/2019/Kb,Go-11 z 24. 8. 2020, právoplatné 2. 9. 2020
- zameranie adresného bodu
- údaj o tom, či sa v budove nachádzajú byty

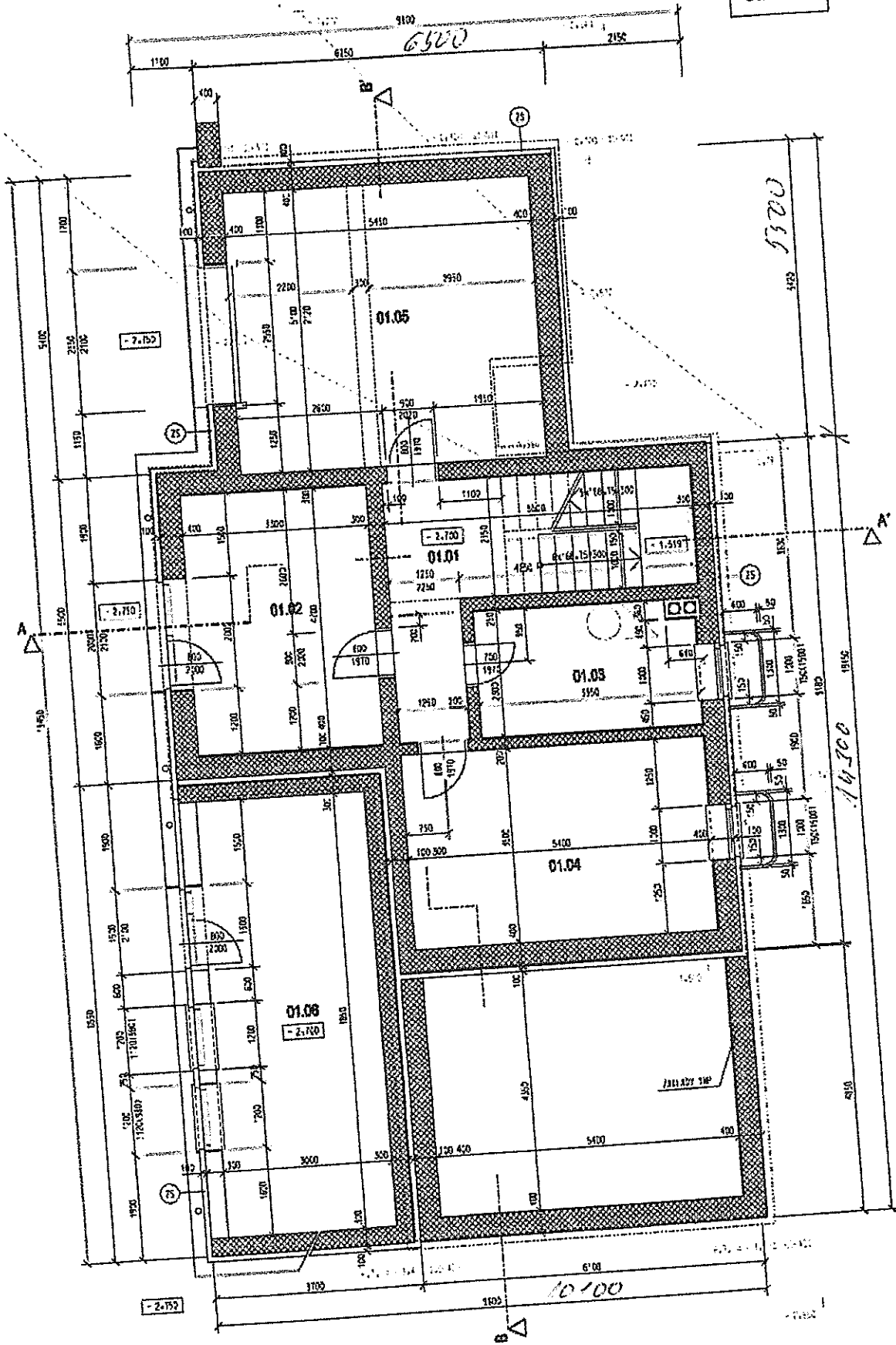


JUDr. Mgr. Jozef Uhler
starosta m. č. Jarovce

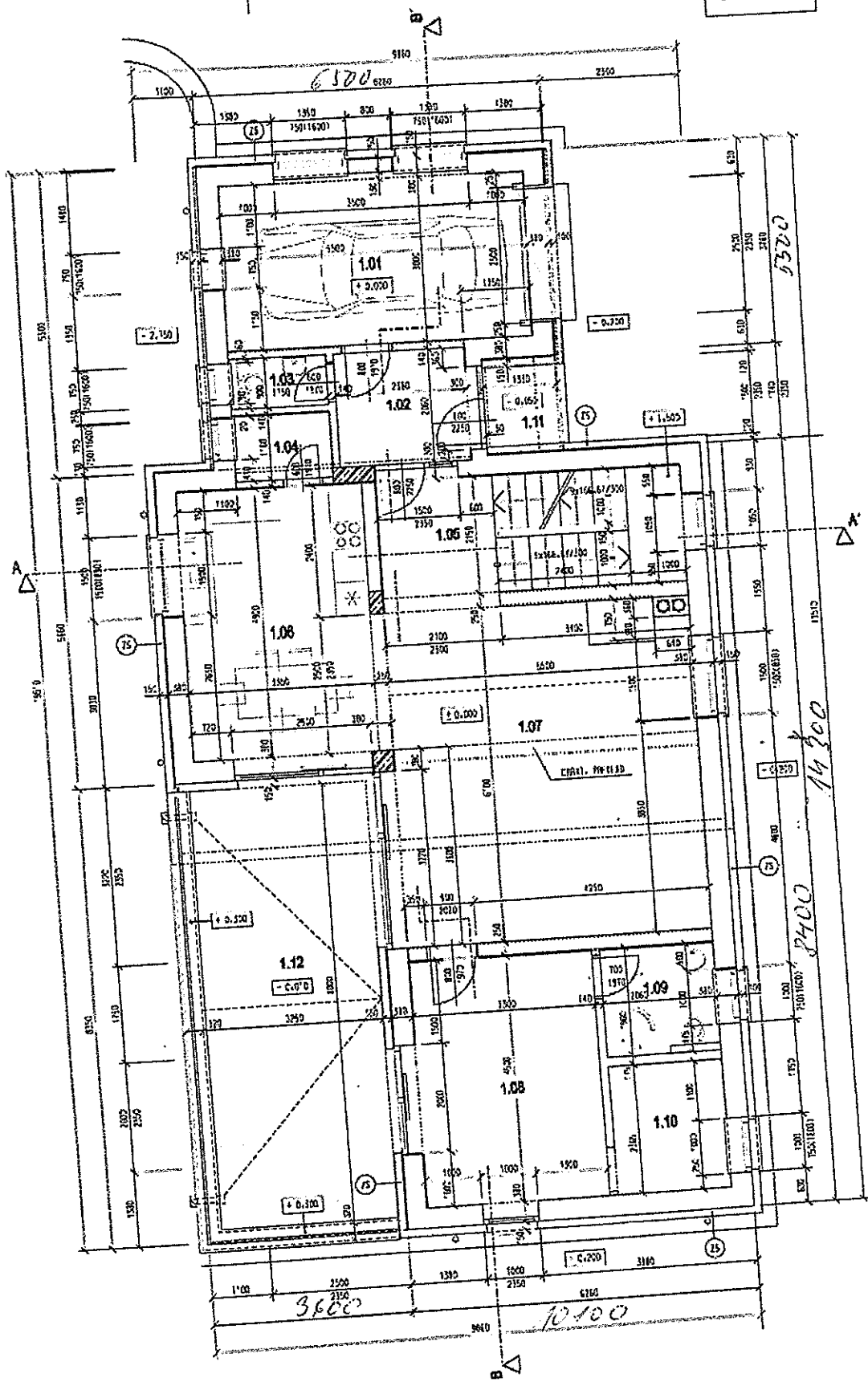
Doručuje sa:

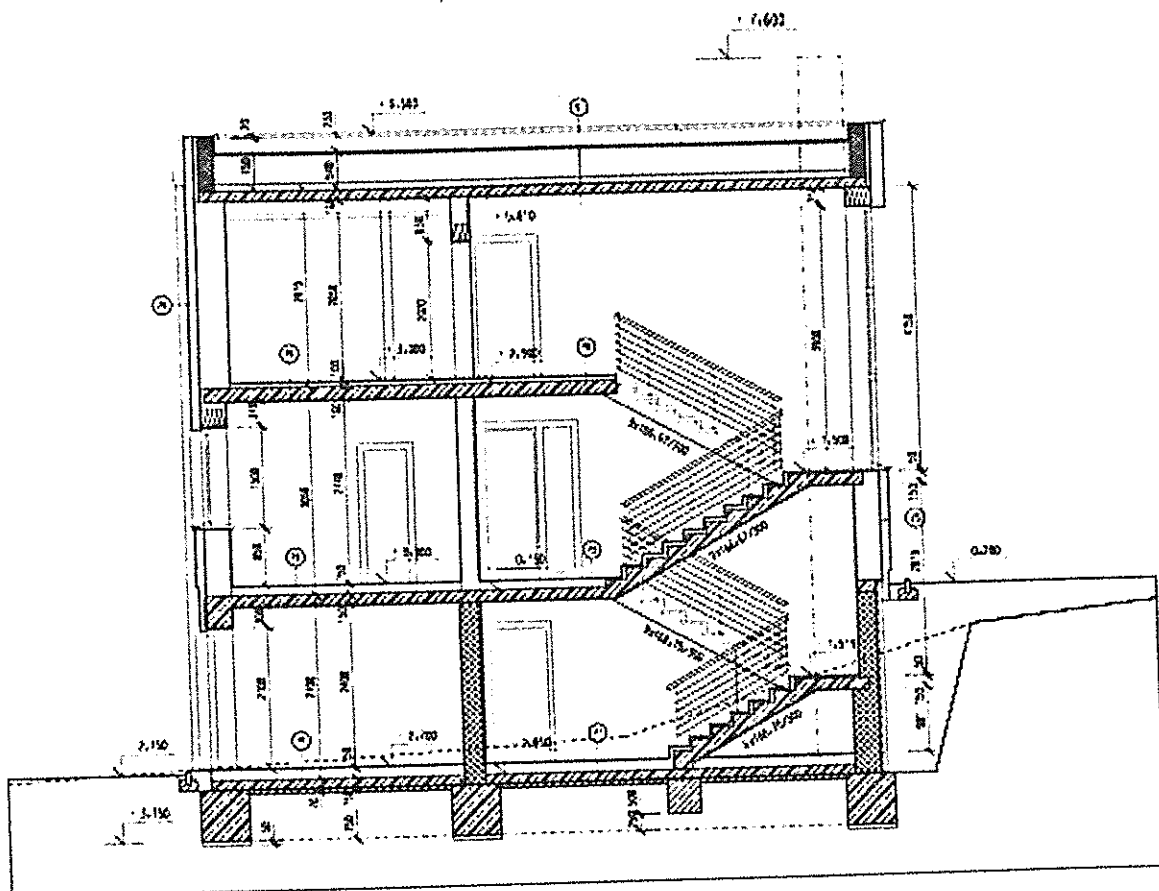
1. Ing. Martin Vnučko,
2. Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, Ružová dolina 27, 821 09 Bratislava
3. Miestny úrad Bratislava-Jarovce, Palmová 1, 851 10 Bratislava

Suterén

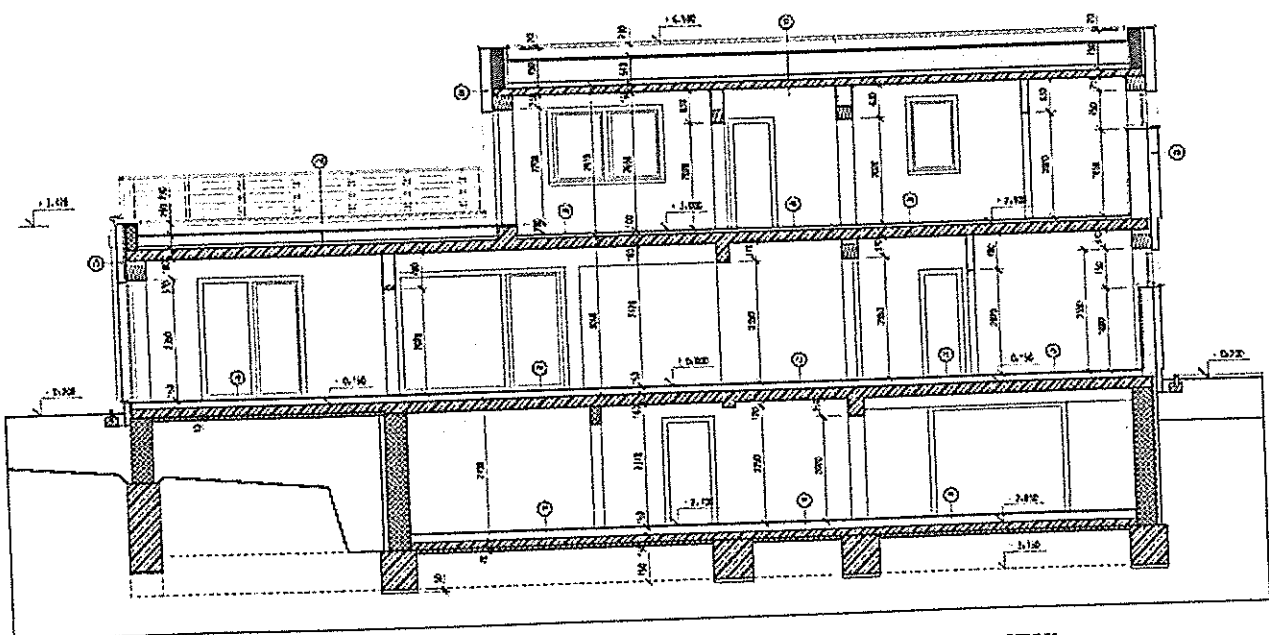


Prízemie

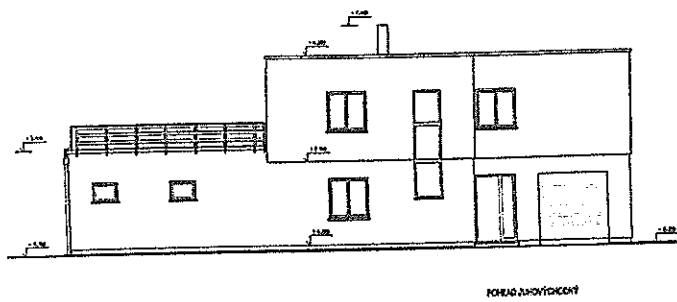




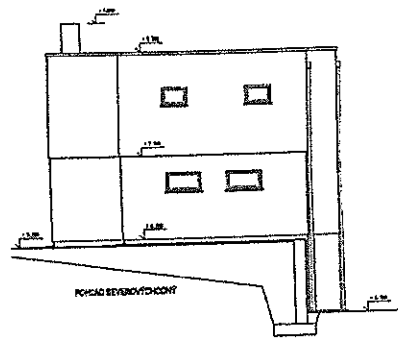
REZAA'



REZ B-B'

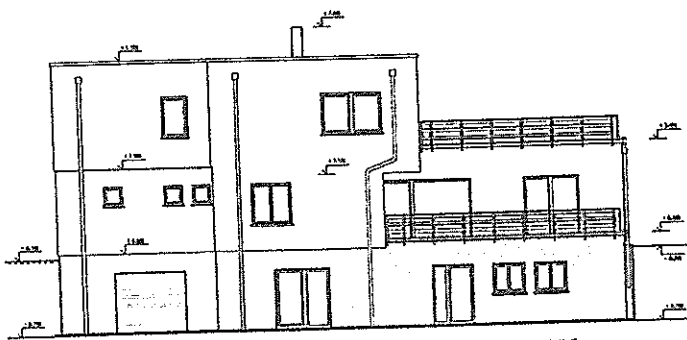


POHľad juhozápadný

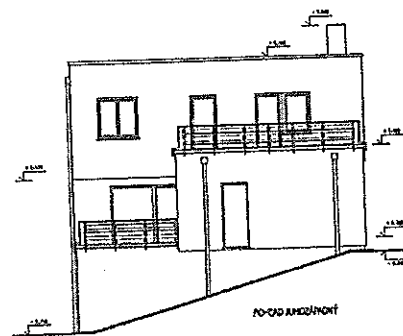


POHľad severovýchodný

ČÍSLO PRÍKRESU	NÁZOV PRÍKRESU	STAVBA	ST. Č.	ČÍSLO	STAVBA
06	POHľad juhozápadný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
07	POHľad severovýchodný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
08	POHľad juhoovýchodný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
09	POHľad severozápadný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
10	POHľad				06



POHľad severozápadný

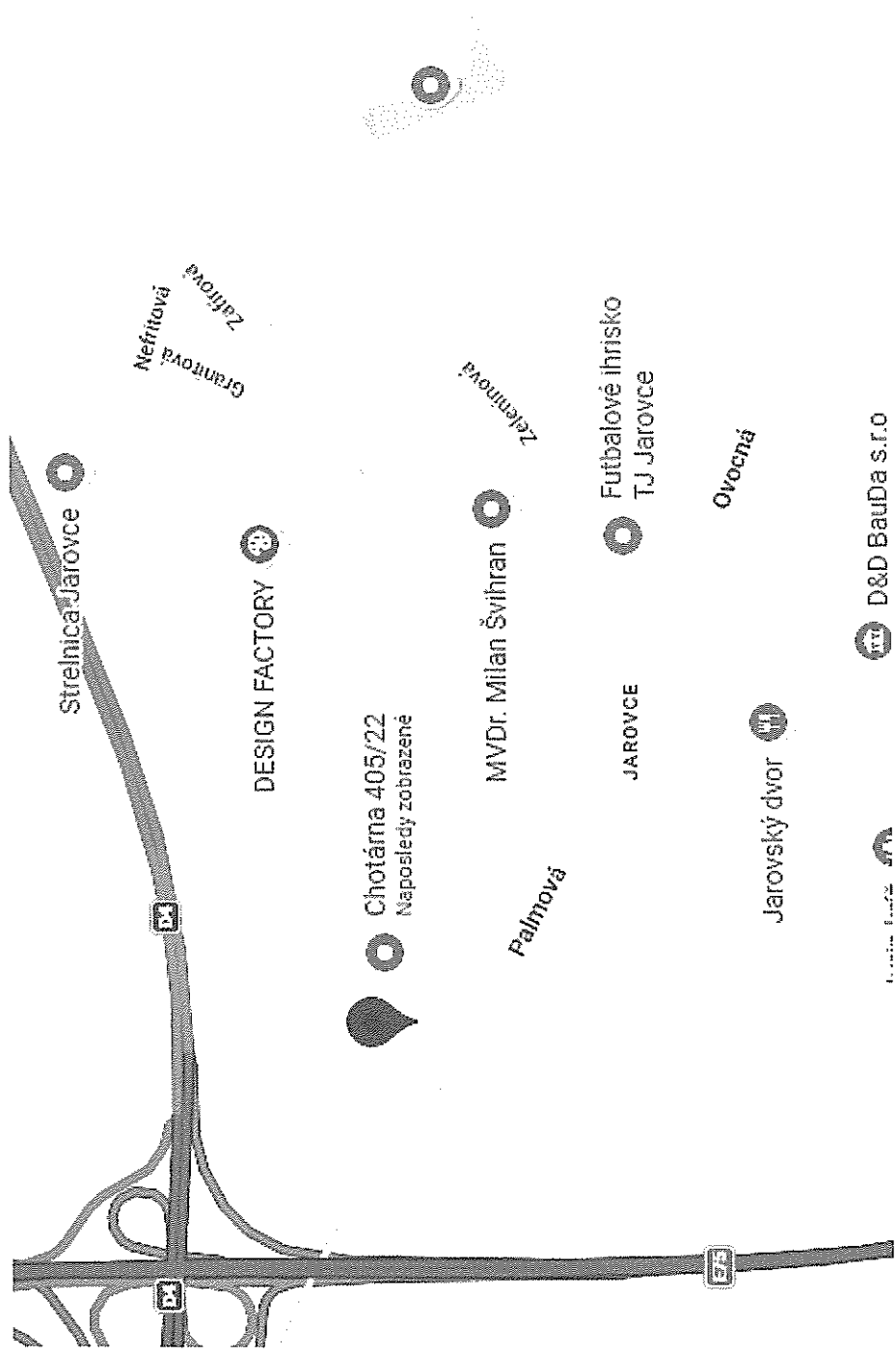


POHľad juhozápadný

ČÍSLO PRÍKRESU	NÁZOV PRÍKRESU	STAVBA	ST. Č.	ČÍSLO	STAVBA
06	POHľad juhozápadný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
07	POHľad severovýchodný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
08	POHľad juhoovýchodný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
09	POHľad severozápadný	RODINNÝ DOM - NOVOSTAVBA			
10	POHľad				07

C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		102
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.</p> <p>V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
- rôzne formy zástavby rodinných domov		
prípustné		
V území je prípustné umiestňovať najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží - zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia 		
prípustné v obmedzenom rozsahu		
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané - zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
nepripustné		
V území nie je prípustné umiestňovať najmä:		
<ul style="list-style-type: none"> - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov - bytové domy nad 4 nadzemné podlažia - stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia - stavby na individuálnu rekreáciu - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou 		



Strelnica Jarovce

Nefritová
Granitová
Záhradná

DESIGN FACTORY

Chotárna 405/22
Naposledy zobrazené

Zelená

MVDr. Milan Švihran

Palmová

Futbalové ihrisko
TJ Jarovce

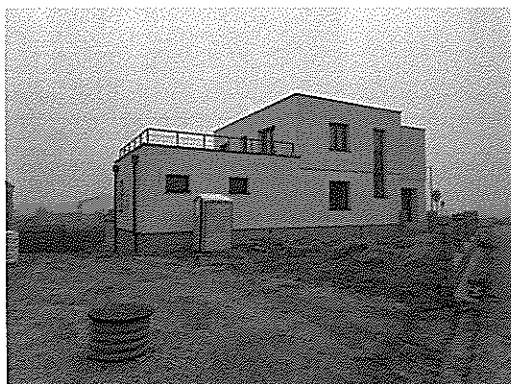
JAROVCE

Ovocná

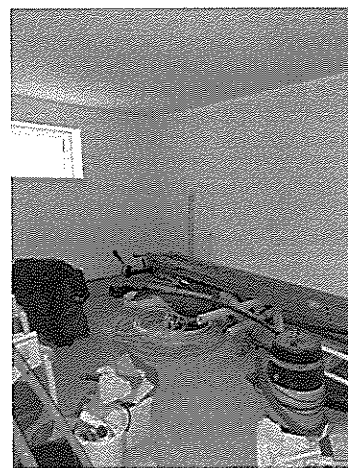
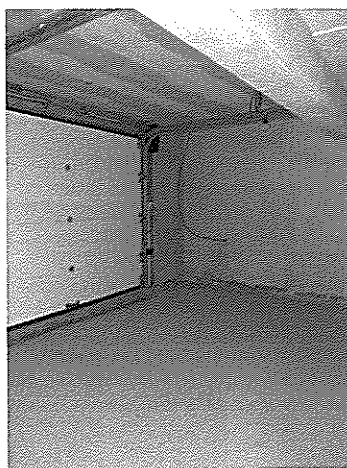
Jarovský dvor

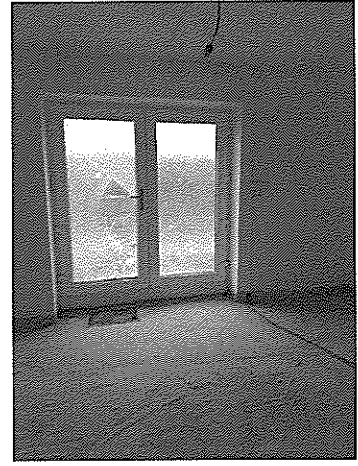
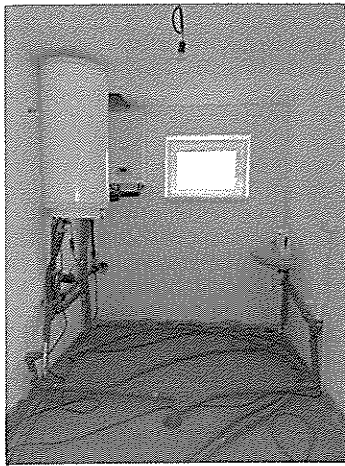
D&D BauDa s.r.o.

Fotodokumentácia
Rodinný dom – súp.č. 861, Chotárna ul.č.28, Bratislava V.,
zo dňa 27.01.2026

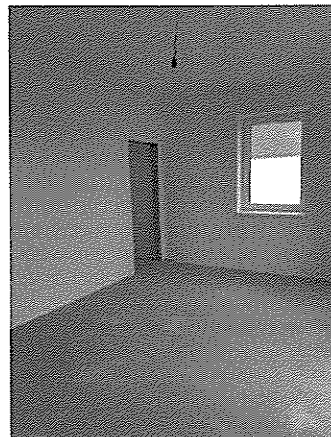
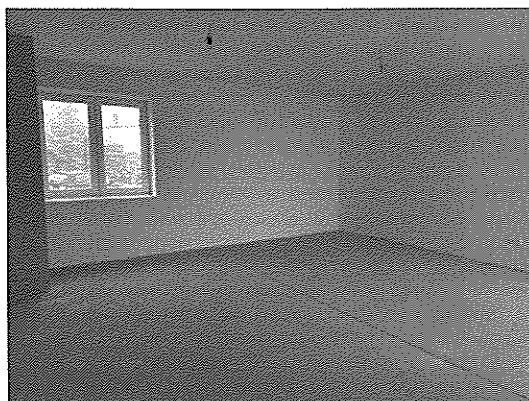
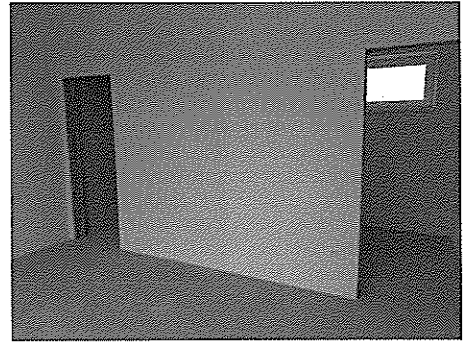
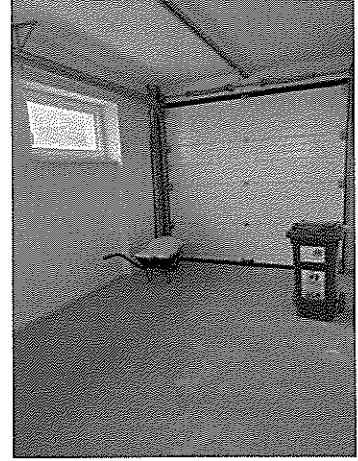


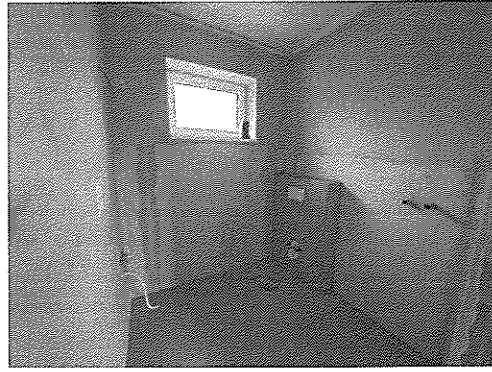
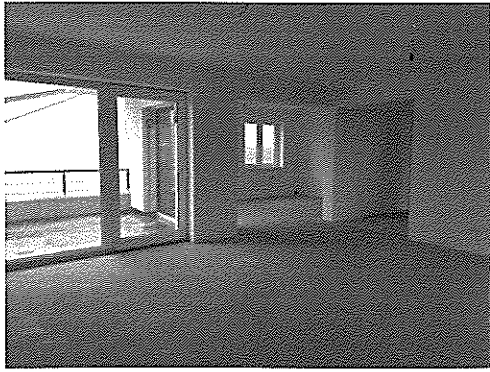
1.PP - suterén



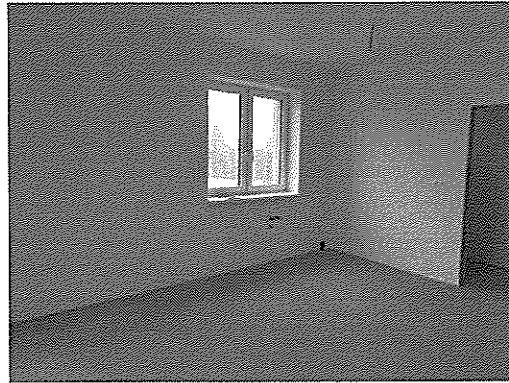
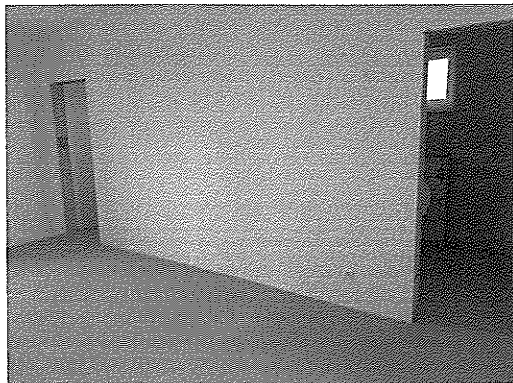
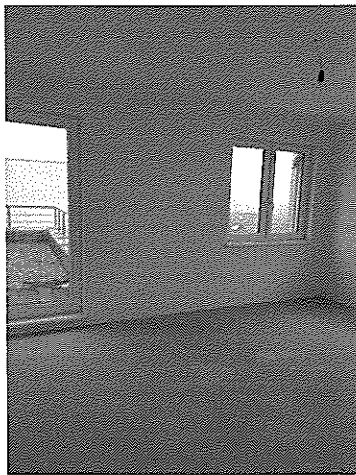
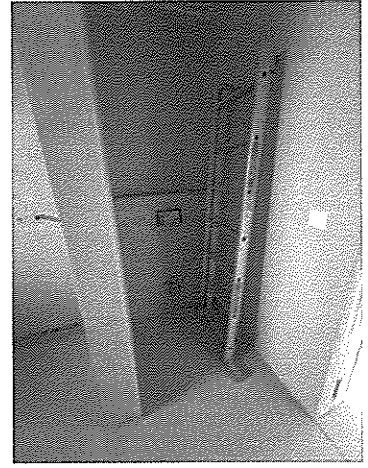
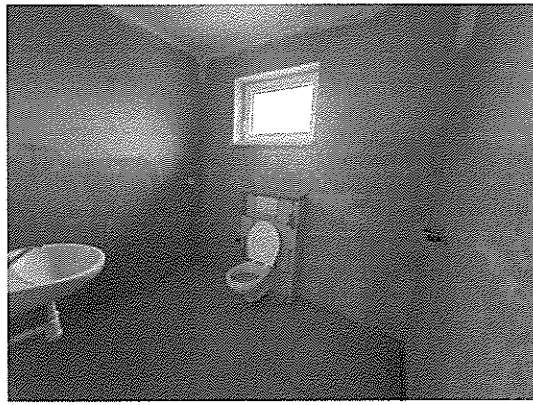
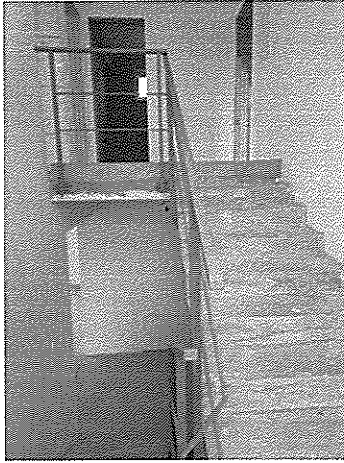


1.NP - prízemie





2.NP – 2.posch.



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 34/2026

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



.....
Ing. Dagmar Jančovičová

ANČKO DOKUMENT

ANČKO DOKUMENT je dokument, ki vsebuje vse podatke, potrebne za izdelavo in montažo izdelka. Dokument je sestavljen iz enega ali več listov, ki so med seboj povezani s pomočjo vrvic ali nitov. Dokument je namenjen uporabniku, ki ga potrebuje za izdelavo in montažo izdelka. Dokument je običajno izdelan v več primerkih, ki so med seboj povezani s pomočjo vrvic ali nitov. Dokument je namenjen uporabniku, ki ga potrebuje za izdelavo in montažo izdelka.

