

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

Zadávateľ : Licify s.r.o.,
Hroznová ul.č.15
915 01 Nové Mesto nad Váhom

Objednávka zo dňa: 03.09.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 191/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **rodinného domu súp.č. 3353 s príslušenstvom, Brusnicová ul. č. 13, postavenom na pozemku parc.č. 1658/704 v k.ú. Chorvátsky Grob**, pozemkov parc.č. 1658/519, 1658/704 v spoluvlastníckom podiele 1/1 a pozemkov parc.č. 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/188, evidovaných na LV č. 3559, 2626 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec.

Počet strán (z toho príloh) : 42 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení : 4 + 1xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 3353 s príslušenstvom, Brusnicová ul. č. 13, postavenom na pozemku parc.č. 1658/704 v k.ú. Chorvátsky Grob, pozemkov parc.č. 1658/519, 1658/704 v spoluvlastníckom podiele 1/1 a pozemkov parc.č. 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/188, evidovaných na LV č. 3559, 2626 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec.

- pozemky: parcela č. 1658/519, 1658/704, 1658/1, 1658/35 v k.ú. Chorvátsky Grob
- stavby: rodinný dom s.č. 3353, postavený na pozemku parc. č. 1658/704 v k.ú. Chorvátsky Grob

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 03.09.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 03.09.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č.: ÚKaSP-76/2010-EDA-33, vydané obcou Chorvátsky Grob, zo dňa 16.04.2010 s právoplatnosťou zo dňa 19.04.2010 - kópia
- Pôdorys podlaží rodinného domu súp.č. 3353, Brusnicová ul.č. 13, Chorvátsky Grob - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3559, 2626, k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 02.09.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 02.09.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Preverenie stavu na realitnom relevantnom trhu s pozemkami
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej 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 Vyparína 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 neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávací 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 2. štvrťrok 2026, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie 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 diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie 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:

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

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 porovnávací 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:

$$VSH_S = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde
 M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 VSH_{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:

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

- 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 desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 3559, 2626 vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.09.2026

Okres - Senec, Obec- Chorvátsky Grob, katastrálne územie - Chorvátsky Grob.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcela č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. p.	Práv. vzťah
1658/519	325	Ostatná plocha	34	2	
1658/704	61	Zastavané plochy a nádvoria	15	2	
1658/1	18059	Ostatná plocha	34	2	
1658/35	3389	Ostatná plocha	34	2	

Legenda:

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

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3353	1658/704	10	rodinný dom	1

Legenda:

Druh stavby:

10 - Rodinný dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr.,
Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR,
Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 09.09.1989
spoluvlastnícky podiel 1/1
spoluvlastnícky podiel 1/188

Titul nadobudnutia

- Kúpna zmluva V-8357/2019 zo dňa 29.10.2019

ČASŤ C Ľarchy

- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO 61858374 na pozemky parc.č. 1658/519, 1658/704 a na rodinný dom s.č. 3353 na parc.č. 1658/704, podľa V-8356/2019 zo dňa 23.10.2019.

- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO 61858374 na pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35 v podiele 1/188, podľa V-8356/2019 zo dňa 23.10.2019.

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/704, 1658/519 a stavbu rodinný dom s.č. 3353 na parc.č. 1658/704, formou dobrovoľnej dražby, P-287/2026, č.z. 923/2026 (záložný veriteľ: Fio banka, a.s., V-8356/2019)

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35, v podiele 1/188, formou dobrovoľnej dražby, P-287/2026, č.z. 923/2026 (záložný veriteľ: Fio banka, a.s., V8356/2019)

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 03.09.2026 za účasti vlastníka nehnuteľností. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 03.09.2026 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 03.09.2026.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom bolo poskytnuté Kolaudačné rozhodnutie, ako vek stavby a pôdorys podlaží rodinného domu.

Predmetom ohodnotenia je stavba rodinného domu súp.č. 3353 v obci Chorvátsky Grob a pozemky parc.č. 1658/519, 1658/704 v spoluvlastníckom podiele 1/1 a pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35 využívané ako prístupová komunikácia v spoluvlastníckom podiele 1/188. Rodinný dom pozostáva z 2.NP bez podpivničenja, 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 nehnuteľností:

Nehuteľnosti evidované na LV č. 3559, 2626 sú vo výlučnom vlastníctve Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing., nar. 30.07.1989 a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., nar. 09.09.1989, bytom Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Nehuteľnosť nadobudnutá: - Kúpna zmluva V-8357/2019 zo dňa 29.10.2019

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp.č. 3353, postavený na parc.č. 1658/704. K stavbe prislúcha pozemok, KN evidovaný ako zastavané plochy a nádvoria, ostatná plocha, parc.č. 1658/519, 1658/704 v k.ú. Chorvátsky Grob. Predmetom ohodnocovania sú aj pozemky par.č. 1658/1, 1658/35, využívané ako prístupová komunikácia. Využitie stavby domu a pozemkov súhlasí s evidenciou nehnuteľností. Umiestnenie stavby rodinného domu na pozemkoch a pôdorysný tvar stavby korešponduje s nákrešom na katastrálnej mape a evidenciou na LV.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Fio banka, a.s.,

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

Rodinný dom - súp.č. 3353, postavený na parc.č. 1658/704 v k.ú. Chorvátsky Grob, okres Senec.

Vonkajšie úpravy- vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka, vodomerná šachta, spevnené plochy, plot, drobná stavby

Pozemky - parc.č. 1658/519, 1658/704, 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/1 a 1/188 v k.ú. Chorvátsky Grob

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):

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

- funkčné využitie - plochy bývania v rodinných domoch mestského typu

- kód funkčného bloku - RM

- intenzita využitia - 30%

- max. podlažie 2+podkrovia

- Územný plán - 2024

<https://www.chorvatskygrob.sk/15844/uzemny-plan>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec

POPIS STAVBY

Ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 3353 sa nachádza v okrajovej novovybudovanej časti obce Chorvátsky Grob, časť Čierna voda - „Panónsky háj“, okr. Senec na Brusnicovej ulici, postavený na pozemku parc.č. 1658/704. Je riešený ako radovo stojaci dvojpodlažný objekt, prístupný po spevnenej

komunikácii s verejným osvetlením a napojením na všetky inžinierske siete, osadený v rovinnom teréne, daný do užívania v roku 2010. Pozostáva z 2.NP bez podivničenia, zastrešený plochou strechou. 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.NP - zádverie, obývacia miestnosť, kuchyňa, komora, samostatné WC a schodisko vedúce na poschodie. Z obývacej miestnosti výstup do záhrady.
- 2.NP – hala, šatník, kúpeľňa s WC, 2x izby. Z jednej izby výstup na balkón.

Konštrukčné a technické riešenie:

Objekt je založený na železobetónových základových pásoch s hydroizoláciou proti zemnej vlhkosti, so štrkovým podsypom, na ktorých je uložená betónová základová doska, vystužená Kari sieťou. Z konštrukčného hľadiska ide o murovaný objekt, obvodové murivo hr. 300mm, nosné konštrukcie hr. 250mm, deliace priečky rovnako murované z tehál hr. 115mm.

Vodorovné konštrukcie - stropy sú z monolitckej železobetónovej dosky. Strešná konštrukcia je plochá jednoplášťová s tepelnou izoláciou, strešná krytina je fólia Fatrafol, klampiarske konštrukcie strechy sú z pozinkovaného plechu, ostatné z hliníkového plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými žalúziami, od ulice jedno okno s vonkajšími roletami, vstupné dreve plastové bezpečnostné, interiérové dvere plné osadené v drevených zárubniach. Schodisko na poschodie je železobetónové monolitcké, s povrchom z keramickej dlažby, opatrené zábradlím. Povrchová úprava obvodového plášťa omietka na báze umelých látok so zatepľovacím systémom, povrchová úprava vnútorných stien vápenno cementové omietky s náterom v hygienických zariadeniach keramický obklad. Podlahy v obytných miestnostiach, kuchyni a chodbe veľkoplošné laminátové v ostatných častiach podlaha z keramickej dlažby.

Vykurovanie je ústredné. Zdroj tepla na vykurovanie je plynový kondenzačný kotol, osadené panelové plechové radiátory v kúpeľniach a na WC osadené rebríkové radiátory, ohrev teplej vody zabezpečuje zásobníkový ohrievač osadené na poschodí v časti šatníka. Objekt opatrený bleskozvodom, rozvod televízie a internetu.

Elektroinštalácia v dome je svetelná a zásuvková. V obývacej miestnosti osadený klimatizačná jednotka.

Vybavenie kuchyne - nachádza sa tu kuchynská linka v dĺžke 4,00bm so zabudovanými spotrebičmi indukčná varná doska, elektrická rúra, mikrovlnná rúra, nerezový digestor, nerezový drez s pákovou batériou, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou. Nad kuchynskou doskou obklad stien podlaha veľkoplošná laminátová

Vybavenie kúpeľne 2.NP – nachádza sa tu rohová vaňa, umývadlo s pákovou batériou, splachovací záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC na prízemí osadený záchod so zabudovanou nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby a opotrebenie:

Stavba bola daná do užívania v roku 2010, podľa predloženého Kolaudačného rozhodnutia. Vek domu k roku ohodnotenia je preto 2026-2010=16 rokov, predpokladaná životnosť domu je základná 100 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je zabezpečovaná. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky porúch na základoch, obvodovom murive, stropoch a zastrešení.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	Kzp
1. NP	2010	8,05*8,00-1,15*1,40-1,15*1,25	61,35	120/61,35=1,956
2. NP	2010	8,75*8,00-1,15*1,40-1,15*1,25	66,95	120/66,95=1,792

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorné omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040
9	Ploché strechy		
	9.2 jednoplášťové s tepelnou izoláciou	-	335
11	Krytiny na plochých strechách		
	11.8 z fólii PVC	-	365
12	Klapiarske konštrukcie strechy		
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	65
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)		
	13.4 z iných materiálov (kamenné, keramické a pod.)	60	60
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195	195
	14.4.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok do 1/3	25	25
15	Obklady fasád		
	15.4.d umelý kameň do 1/3	45	-
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	190	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190
18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.3 kovové	300	300
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlisy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	-
	25.2 svetelná	-	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)		

	- vyskytujúca sa položka	80	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)		
	- vyskytujúca sa položka	80	80
29	Bleskozvod		
	- vyskytujúca sa položka	155	-
30	Rozvod vody		
	30.1. a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	-	55
	30.2. a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	-
31	Inštalácia plynu		
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35	35
	Spolu	6745	6055

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	20	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65
35	Zdroj vykurovania		
	35.1. c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	-	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne		
	36.2 sporák elektrický alebo plynový s elektrickou rúrou alebo varná jednotka (štvorhoráková) (1 ks)	60	-
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	-
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	-
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (4 bm)	220	-
37	Vnútorne vybavenie		
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (3 ks)	60	30
39	Záchod		
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	80	80
40	Vnútorne obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	-	80
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-
41	Balkón		
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	105
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (2 ks)	240	240
-	Konštrukcie navyše		
	Klimatizácia (1 ks)	50	-
	Spolu	995	1105

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(6745 + 995 \cdot 1,956)/30,1260$	288,50
2. NP	$(6055 + 1105 \cdot 1,792)/30,1260$	266,72

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti kubickou metódou

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2010	16	84	100	16,00	84,00
2. NP	2010	16	84	100	16,00	84,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2010		
Východisková hodnota	$288,50 \text{ €/m}^2 \cdot 61,35 \text{ m}^2 \cdot 4,221 \cdot 1,02$	76 203,67
Technická hodnota	84,00% z 76 203,67	64 011,08
2. NP z roku 2010		
Východisková hodnota	$266,72 \text{ €/m}^2 \cdot 66,95 \text{ m}^2 \cdot 4,221 \cdot 1,02$	76 881,47
Technická hodnota	84,00% z 76 881,47	64 580,43

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	76 203,67	64 011,08
2. nadzemné podlažie	76 881,47	64 580,43
Spolu	153 085,14	128 591,51

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Drobná stavba - parc-č- 1658/519

POPIS STAVBY

Drobná stavby, využívaná ako garáž a sklad náradia sa nachádza v záhrade na pozemku parc.č. 1658/519. Z konštrukčného hľadiska ide o plechovú stavbu, zastrešenú plochou strechou s plechovou krytinou. Podlaha betónová, osadené vstupné plechové vráta.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS 2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	k _{ZP}
1. NP	2024	5,00*3,20	16	18/16=1,125

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.5 drevené stĺpikové jednostranne obité; kovová kostra alebo stĺpiky s dreveným, plechovým alebo azbestocementovým plášťom	675
4	Stropy	
	4.4 plechové alebo azbestocementové na kovovej kostre	340
7	Krytina na plochých strechách	
	7.1.c plechová pozinkovaná	370
14	Podlahy	
	14.6 hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	Spolu	2145

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_{CU} = 4,221
k_M = 1,02

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. NP	(2145 + 295 * 1,125)/30,1260	82,22

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2024	2	58	60	3,33	96,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	82,22 €/m²*16,00 m²*4,221*1,02	5 663,87
Technická hodnota	96,67% z 5 663,87	5 475,26

2.2.2 Oplotenie pozemku

Plot zhotovený po všetkých stranách pozemku, na betónových základoch s betónovou podmurovkou s výplňou zo strojového pletiva, kde od ulice sú osadené elektricky ovládané vráta.

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	71,50m	700	23,24 €/m
2.	Podmurovka: betónová monolitická alebo prefabrikovaná	71,50m	926	30,74 €/m
	Spolu:			53,98 €/m
3.	Výplň plotu: zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	128,70m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta: b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 23,00+33,50+15,00 = 71,50 m
Pohľadová plocha výplne: 71,50*1,80 = 128,70 m²
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,221
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie pozemku	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(71,50m * 53,98 €/m + 128,70m ² * 12,61 €/m ² + 1ks * 249,12 €/ks) * 4,221 * 1,02	24 676,93
Technická hodnota	68,00 % z 24 676,93 €	16 780,31

2.2.3 Vodovodná prípojka

Prípojka vody vedená z verejného vodovodu cez vodomernú šachtu 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 €/bm
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} \cdot 41,49 \text{ €/bm} \cdot 4,221 \cdot 1,02$	1 429,06
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 1\,429,06 \text{ €}$	971,76

2.2.4 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta s oceľovým poklopom sa nachádza pred rodinným domom na pozemku parc.č. 1658/519.

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, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,70 = 2,45 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,45 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,221 * 1,02$	2 682,11
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2\,682,11 \text{ €}$	1 823,83

2.2.5 Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka vedená 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.a) Prípojka kanalizácie DN 110 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $530/30,1260 = 17,59 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2010	16	44	60	26,67	73,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8 \text{ bm} * 17,59 \text{ €/bm} * 4,221 * 1,02$	605,86
Technická hodnota	$73,33 \% \text{ z } 605,86 \text{ €}$	444,28

2.2.6 Prípojka NN

Ide o zemnú elektrickú prípojku.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:8,86 €/bm

Počet merných jednotiek:7,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:k_{CU} = 4,221

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm * (14,77 €/bm + 0 * 8,86 €/bm) * 4,221 * 1,02	445,14
Technická hodnota	68,00 % z 445,14 €	302,70

2.2.7 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO:827 5 Plynovod

Kód KS:2221 Miestne plynovody

Kód KS2:2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:5. Plynovod (JKSO 827 5)

Bod:5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:425/30,1260 = 14,11 €/bm

Počet merných jednotiek:7,00 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:k_{CU} = 4,221

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:k_M = 1,02

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	7 bm * 14,11 €/bm * 4,221 * 1,02	425,25
Technická hodnota	68,00 % z 425,25 €	289,17

2.2.8 Spevnené plochy

Spevnené plochy zhotovené zo zámkovej dlažby a tvoria plochu pred rodinným domom pre parkovanie motorových vozidiel a plocha za rodinným domom, ako terasa.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $3,50 \cdot 3,60 + 4,00 \cdot 5,50 + 1,50 \cdot 1,00 = 36,1 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,221$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$36,1 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,221 \cdot 1,02$	2 940,65
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 2\,940,65 \text{ €}$	1 999,64

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec		
Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec	153 085,14	128 591,51
Drobná stavba - parc-č- 1658/519	5 663,87	5 475,26
Oplotenie pozemku	24 676,93	16 780,31
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	1 429,06	971,76
Vodomerná šachta	2 682,11	1 823,83
Kanalizačná prípojka	605,86	444,28
Prípojka NN	445,14	302,70
Plynová prípojka	425,25	289,17
Spevnené plochy	2 940,65	1 999,64
Celkom za Vonkajšie úpravy	8 528,07	5 831,38
Spolu pre skupinu: Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec	191 954,01	156 678,46
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup		

Spolu pre skupinu: Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup	0,00	0,00
Celkom:	191 954,01	156 678,46

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU
OBJEKTOV: Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13,
Chorvátsky Grob, okr. Senec

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Chorvátsky Grob, okres Senec, Bratislavskom kraji v bezprostrednej blízkosti hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, na hlavnom diaľničnom ťahu D1, smerom z Bratislavy do Trnavy a cestou I 61 smerom Bratislavy do Senca. Diaľnica D1 predstavuje hlavnú dopravnú tepnu spájajúcu Bratislavu a zvyšok Slovenska. Územie je situované medzi obcami Slovenský Grob a mestská časť Vajnory, časť Malý Raj. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Jedná sa o časť obce Chorvátsky Grob, určenej na individuálnu bytovú výstavbu, dobre prístupnú so všetkými inžinierskymi sieťami. V obci je komplexná sieť obchodov, služby, škôlky, školy, zdravotné stredisko, úrady obecného významu. Sú tu výborné pracovné možnosti s výbornou dostupnosťou do mesta Bratislava, nehnuteľnosti sa nachádzajú v rovinnom teréne. V blízkosti je chránená krajinná oblasť - jurský šúr. Životné prostredie je bez narušenia. Nehnuteľnosť nemá ďalšie priestory na rozšírenie. Oblasť je vysoko záujmová z dôvodu blízkosti Bratislavy, ako i z dobrého prístupu a dopravného spojenia do hl. mesta Bratislavy.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Nehnuteľnosť bola v čase šetrenia plne využívaná a je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Nehnuteľnosť je po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý bola postavená. V danej lokalite neboli zistené žiadne negatívne vplyvy.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Fio banka, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,80.
Predmetom ohodnotenia je stavba rodinného domu, umiestnená v okrajovej novovybudovanej časti obce Chorvátsky Grob.
Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe, okolie nehnuteľností je zastavané podobnými rodinnými domami. Možnosť parkovania pred rodinným domom a vo dvore, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, nezamestnanosť je do 5%, v blízkosti nehnuteľnosti sa nenachádzajú konfliktné skupiny obyvateľov. Terén v okolí nehnuteľnosti je rovinný a je napojený na všetky inžinierske siete. Nehnuteľnosť je dostupná pre autobusovú a automobilovú dopravu, v blízkosti nehnuteľnosti nie je zvýšená hlučnosť od dopravy. Nepredpokladá sa v blízkej budúcnosti zmena funkčného využitia na iné účely ako na bývanie. Na pozemku nie je rezerva plochy pre prípadné rozšírenie, v súčasnom stave nie je možné dosahovať výnos z ohodnocovanej nehnuteľnosti. Občianska vybavenosť je na dobrej úrovni, kde sa nachádza škola, škôlka, obecný úrad, kultúrny dom, kostol, základné obchody a služby, firmy ponúkajúce pracovnú príležitosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,400	8	19,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	Príslušnosť nehnuteľnosti				
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti				
	priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby				
	priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám				
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby				
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	2,400	7	16,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti				
	železnica a autobus	III.	0,800	7	5,60
13	Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)				
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	10	8,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	8	6,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40

16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,080	4	0,32
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			180	255,28

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 255,28 / 180$	1,418
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 156\,678,46 \text{ €} * 1,418$	222 170,06 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

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

POPIS

Ohodnocované pozemky parc.č. 1658/519, 1658/704 sú evidované na LV č. 3559, vedený ako zastavané plochy a nádvoria, ostatné plochy o výmere spolu 386m2, nachádzajúce sa na Brusnicovej ulici v novovybudovanej časti obce Chorvátsky Grob, okr. Senec. Prístup k pozemkom je zo spevnenej komunikácii s verejným osvetlením pozemku parc.č. 1658/1, 1658/35, ktoré sú tiež predmetom ohodnocovania v spoluvlastníckom podiel 1/188, evidované na LV č. 2626. Na pozemku parc.č. 1658/704 je postavený ohodnocovaný rodinný dom súp.č. 3353, pozemok parc.č. 1658/519 tvorí dvor a záhradu. Okolo domu sú vybudované prístupové cesty, chodníky, pozemky sú rovinaté, napojené na všetky inžinierske siete.

Jednotkovú východiskovú hodnotu pozemkov stanovujem v zmysle Vyhlášky MSSR 492/2004 Z.z. a zmien v zmysle Vyhlášky MS SR 213/2017 Z.z. ako 80% hodnoty z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava. Použila som aj zvyšujúci faktor a to z dôvodu, že ide o zvýšený záujem o podobné pozemky v ohodnocovanej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1658/519	ostatná plocha	325	325,00	1/1	325,00
1658/704	zastavané plochy a nádvoria	61	61,00	1/1	61,00
Spolu výmera					386,00

Obec:

Východisková hodnota:

Chorvátsky Grob

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti	1,30

	miest nad 50 000 obyvateľov	
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,7885
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 2,7885$	148,10 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 386,00 \text{ m}^2 * 148,10 \text{ €/m}^2$	57 166,60 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1658/519	48 132,50
parcela č. 1658/704	9 034,10
Spolu	57 166,60

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

3.2.2.1 POZEMKY POROVNÁVACOU METÓDOU

3.2.2.1.1 Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec

POPIS

Porovnateľné pozemky som prevzala z ponúk inzerátov uverejnených na internetových serveroch www.topreality.sk. Pri výbere som sa zamerala na to, aby porovnateľné pozemky boli umiestnené v porovnateľnej lokalite s približne rovnakou výmerou, vhodné pre výstavbu rodinného domu a s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete.

- Na úpravu východiskovej hodnoty som v zmysle použitej vyhlášky použil nasledovné faktory-
- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby kúpnej ceny a pod.),
 - polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
 - tvar, výmera (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
 - dostupnosť IS

Z ponukových cien uvádzaných v inzerátoch som pri ekonomických faktoroch použila koeficient 0,95 z dôvodu možnej zľavy pri dohadovaní kúpnej ceny, províziu pre realitnú kanceláriu a náklady spojené s prevodom nehnuteľností.

V polohových faktoroch je použitý koeficient 1,00 z dôvodu, že sa pozemky nachádzajú v obci Chorvátsky Grob, tak ako ohodnocované pozemky.

Tvar a výmera pozemku, som pri všetkých pozemkoch použila koeficient 1,10 z dôvodu, že ide o pozemky s výrazne vyššou výmerou.

Pri špecifikácii inžinierskych sietí som použila pri pozemku č. 2 a č. 3, použila koeficient 1,00, nakoľko sa na pozemkoch nenachádzajú všetky IS a teda sú porovnateľné s ohodnocovaným pozemkom a pri pozemku č.1 použila koeficient 0,95, nakoľko sa na pozemku nenachádzajú všetky IS.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1658/519	ostatná plocha	325	325,00	1/1	325,00
1658/704	zastavané plochy a nádvoria	61	61,00	1/1	61,00
Spolu výmera					386,00

Počet MJ pozemku: 386,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

pozemok č.1

Predstavujeme Vám jedinečnú príležitosť stať sa majiteľom exkluzívneho staveného pozemku v novom projekte VALENTÍNSKA ALEJ v obľúbenej starej časti Chorvátsky Grob.

- exkluzívna slepá ulica - absolútne súkromie, inžinierske siete (voda, kanalizácia, elektrina, optika)
- moderná tichá ulica - ideálne prostredie pre rodinný život, novovybudovaná asfaltová komunikácia s osvetlením a chodníkmi

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk

Identifikácia dokladu: id9149151

Dátum k dokladu: 10. 8. 2026

Počet MJ pozemkov: 1 057,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 285 390,00 €

Cena pozemku na MJ: 270,00 €/m²

pozemok č.2

Licencovaná realitná kancelária Orin real Vám ponúka na predaj skvelý veľký stavebný pozemok v starej časti obce Chorvátsky Grob na konci slepej ulici Pod Vinicami.

Pozemok má celkovú rozlohu 1044m2 a rozmery - šírka 13m a dĺžka 80m, je slnečný disponuje pred pozemkom všetkými IS - voda, elektrina, plyn, optika, kanalizácia. UPI vydané na stavbu dvojpodlažného rodinného domu vrátane podkrovia

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk

Identifikácia dokladu: id9089043

Dátum k dokladu: 10. 8. 2026

Počet MJ pozemkov: 1 044,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu: 249 000,00 €

Cena pozemku na MJ: 238,51 €/m²

pozemok č.3

Directreal Pro - Directreal Pro | Slnečný stavebný pozemok na predaj v obci Chorvátsky Grob, 570 m²

Základné údaje:

- lokalita Chorvátsky Grob (20 km od centra Bratislavy, cca 20 min. autom), rovinatý stavebný pozemok, skvelá lokalita, centrum obce, výborná dostupnosť do centra Bratislavy, súkromný areál a všetky IS na pozemku

Druh dokladu: Ponuka z internetu, www.topreality.sk

Identifikácia dokladu: id9350235

Dátum k dokladu: 10. 8. 2026

Počet MJ pozemkov:570,00 m²

Cena pozemku podľa dokladu:144 999,00 €

Cena pozemku na MJ:254,38 €/m²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	pozemok č.1	pozemok č.2	pozemok č.3
Cena porovnateľného majetku [€]	285 390,00 (ponuková cena)	249 000,00 (ponuková cena)	144 999,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	270,00	238,51	254,38
Hodnotenie faktorov			
ekonomické	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
polohové	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
konštrukčné	1,1000 lepšie	1,1000 lepšie	1,1000 lepšie
Dostupnosť IS	0,9500 horšie	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	0,9928	1,0450	1,0450
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	268,04	249,24	265,83
Priemerná porovnateľná hodnota			260,22 €/m ²

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

pozemok č.1: 270,00*(0,9500*1,0000*1,1000*0,9500)= 268,04 €/m²
pozemok č.2: 238,51*(0,9500*1,0000*1,1000*1,0000)= 249,24 €/m²
pozemok č.3: 254,38*(0,9500*1,0000*1,1000*1,0000)= 265,83 €/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:

(268,04*1057+249,24*1044+265,83*570)/(1 057,00+1 044,00+570,00)=260,22 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na memú jednotku		260,22 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	VŠH _{POZ} = 386 m ² * 260,22 €/m ²	100 444,92 €

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	57 166,60
Porovnávacia metóda	100 444,92

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pozemkov = 100 444,92 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup

4.1 POZEMKY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

4.1.1.1.1 Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
1658/1	ostatná plocha	18059	18059,00	1/188	96,06
1658/35	ostatná plocha	3389	3389,00	1/188	18,03
Spolu výmera			21 448,00		114,09

Obec: Chorvátsky Grob

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70
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)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 \cdot 0,70 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 1,50 \cdot 1,00 \cdot 1,00$	1,3650
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 \cdot 1,3650$	72,50 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} = 21\,448,00 \text{ m}^2 \cdot 72,50 \text{ €/m}^2$	1 554 980,00 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 1658/1	6 964,05
parcela č. 1658/35	1 307,12
Spolu	8 271,17

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.č. 3353 s príslušenstvom, Brusnicová ul. č. 13, postavenom na pozemku parc.č. 1658/704 v k.ú. Chorvátsky Grob, pozemkov parc.č. 1658/519, 1658/704 v spoluvlastníckom podiele 1/1 a pozemkov parc.č. 1658/1, 1658/35 v spoluvlastníckom podiele 1/188, evidovaných na LV č. 3559, 2626 v k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec.

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec

Stavby:
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou spoluvlastníckeho podielu: 222 170,06 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota porovnávacou metódou spoluvlastníckeho podielu: 100 444,92 €
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 57 166,60 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá porovnávacia metóda

VŠH pre skupinu objektov: Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 8 271,17 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov:			
Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec			
Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec	182 342,76	1/1	182 342,76

Drobná stavba - parc-č- 1658/519	7 763,92	1/1	7 763,92
Oplotenie pozemku	23 794,48	1/1	23 794,48
Vonkajšie úpravy			
Vodovodná prípojka	1 377,96	1/1	1 377,96
Vodomerná šachta	2 586,19	1/1	2 586,19
Kanalizačná prípojka	629,99	1/1	629,99
Prípojka NN	429,23	1/1	429,23
Plynová prípojka	410,04	1/1	410,04
Spevnené plochy	2 835,49	1/1	2 835,49
Spolu za Vonkajšie úpravy	8 268,90		8 268,90
Spolu stavby			222 170,06
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - parc. č. 1658/519 (325 m ²)	84 571,50	1/1	84 571,50
Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - parc. č. 1658/704 (61 m ²)	15 873,42	1/1	15 873,42
Spolu pozemky (386,00 m ²)			100 444,92
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Rodinný dom - súp.č. 3353, Brusnicová ul. č. 13, Chorvátsky Grob, okr. Senec			322 614,98
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup			
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup - parc. č. 1658/1 (96,06 m ²)	1 309 277,50	1/188	6 964,24
Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup - parc. č. 1658/35 (18,03 m ²)	245 702,50	1/188	1 306,93
Spolu pozemky (114,09 m ²)			8 271,17
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Pozemky - k.ú. Chorvátsky Grob, okr. Senec - prístup			8 271,17
Spolu VŠH za všetky skupiny			330 886,15
Zaokrúhlená VŠH spolu			331 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 331 000,00 €
Slovom: Tristotridsaťjeden tisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané tarchy: - Záložné právo v prospech Fio banka, a.s.,

V Bratislave dňa 10.9.2026




Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 3559, 2626, k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 02.09.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Chorvátsky Grob, obec Chorvátsky Grob, okres Senec zo dňa 02.09.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Kolaudačné rozhodnutie č.: ÚKaSP-76/2010-EDA-33, vydané obcou Chorvátsky Grob, zo dňa 16.04.2010 s právoplatnosťou zo dňa 19.04.2010 - kópia
- Pôdorys podlaží rodinného domu súp.č. 3353, Brusnicová ul.č. 13, Chorvátsky Grob - kópia
- Preverenie stavu na realitnom relevantnom trhu s pozemkami
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Kópia mapy- umiestnenie stavby v obci a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností k dátumu miestneho šetrenia.

OBJEDNÁVKA číslo 2026004

Ing. Dagmar Jančovičová
Kříková 8697/16
821 05 Bratislava

VEC: Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku

Na účely predaja zálohu pri výkone záložného práva formou dobrovoľnej dražby si u Váš objednávam vyhotovenie znaleckého posudku (v počte kusov: 4 v papierovej podobe + CD nosič) k nehnuteľnostiam evidovaným na LV č. 3559 a 2626, okres: Senec, obec: Chorvátsky Grob, katastrálne územie: Chorvátsky Grob:

spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/1 k celku (bezpodielové spoluvlastníctvo manželov), LV 3359:

- **Stavba súpisné číslo 3353**, nachádzajúca sa na pozemku parc. číslo 1658/704, zapísanom ako parcela registra „C“ o výmere 61 m², druh stavby 10 – Rodinný dom, popis stavby: rodinný dom
- pozemok parc. číslo 1658/704, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 61 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- pozemok parc. číslo 1658/519, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 325 m², zapísaný ako parcela registra „C“,

spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/188 k celku, LV 2626:

- pozemok parc. číslo 1658/1, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 18.059 m², zapísaný ako parcela registra „C“,
- pozemok parc. číslo 1658/35, druh pozemku: ostatná plocha o výmere 3.389 m², zapísaný ako parcela registra „C“,

ktoré predstavujú **záloh** v zmysle Zmluvy o zriadení záložného práva (zo dňa 25.09.2019) v prospech Fio banka, a.s., so sídlom Praha 1, Na Florenci 2139/2, PSČ 110 00, ČR, IČO: 618 58 374, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky: Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, SR, IČO: 36 869 376 a sú vo vlastníctve záložcov a zároveň dlžníkov a to konkrétne:

- Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková. r. Javorková, Mgr., Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR, Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 06.09.1989, BSM

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe neumožní prístup, žiadame Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2022 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má záložný veriteľ k dispozícii“.

Znalecká obhliadka bude prebiehať dňa **03.09.2026 o 11:00 hod.**

V Novom Meste nad Váhom dňa 11.08.2026

 Licify s.r.o.
Hroznová 15
915 01 Nové Mesto nad Váhom
IČO: 54314585
DIČ: 2121664182
Ing. Dušan Pokoš
Konateľ, Licify s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

: 108

: 507911

: 820865

Sence

Chorvátsky Grob

Chorvátsky Grob

Dátum vyhotovenia

Čas vyhotovenia

Údaje platné k

: 2.9.2026

: 15:55:47

: 1.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3559

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1658/519	325	Ostatná plocha	34		1	2	
Údaje: Bez zápisu							
1658/704	61	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využívania pozemku
- 15

Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 34

Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1

Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 2

Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3353	1658/704	10	rodinný dom		1
Údaje: Bez zápisu					

Legenda

- Druh stavby
- 10

Rodinný dom
- Umiestnenie stavby
- 1

Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K 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	Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR, Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 09.09.1989, BSM	1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8357/2019 zo dňa 29.10.2019.	
Iné údaje: Zmena adresy trvalého pobytu R-1881/2019.	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/704 , 1658/519 a stavbu rodinný dom s.č. 3353 na parc.č. 1658/704, formou dobrovoľnej dražby, P-287/2026. č.z. 923/2026 (záložný veriteľ: Fio banka, a.s., V-8356/2019)	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ŠT C: ĽARCHY

nehnutel'nosti vlastníkovi	Obsah
vstník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO 61858374 na pozermky parc.č. 1658/519, 1658/704 a na rodinný dom s.č. 3353 na parc.č. 1658/704, podľa V-8356/2019 zo dňa 23.10.2019.

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

: 108 Senec
: 507911 Chorvátsky Grob
: 820865 Chorvátsky Grob

Dátum vyhotovenia : 2.9.2026
Čas vyhotovenia : 15:54:55
Údaje platné k : 1.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2626 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1658/1	18059	Ostatná plocha	34		1	2	
Údaje: Bez zápisu							
1658/35	3389	Ostatná plocha	34		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Radové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
118	Kušnierik Martin r. Kušnierik, Ing. a Martina Kušnieriková r. Javorková, Mgr., Hrachová 16697/16C, Bratislava, PSČ 821 05, SR, Dátum narodenia: 30.07.1989, Dátum narodenia: 06.09.1989, BSM	1/188
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-8357/2019 zo dňa 29.10.2019.		
Iné údaje: Zmena adresy trvalého pobytu R-1881/2019.		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 151 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb.- Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti, pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35, v podiele 1/188, formou dobrovoľnej dražby, P-287/2026. č.z. 923/2026 (záložný veriteľ: Fio banka, a.s., V-8356/2019)		-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ST C: TARCHY

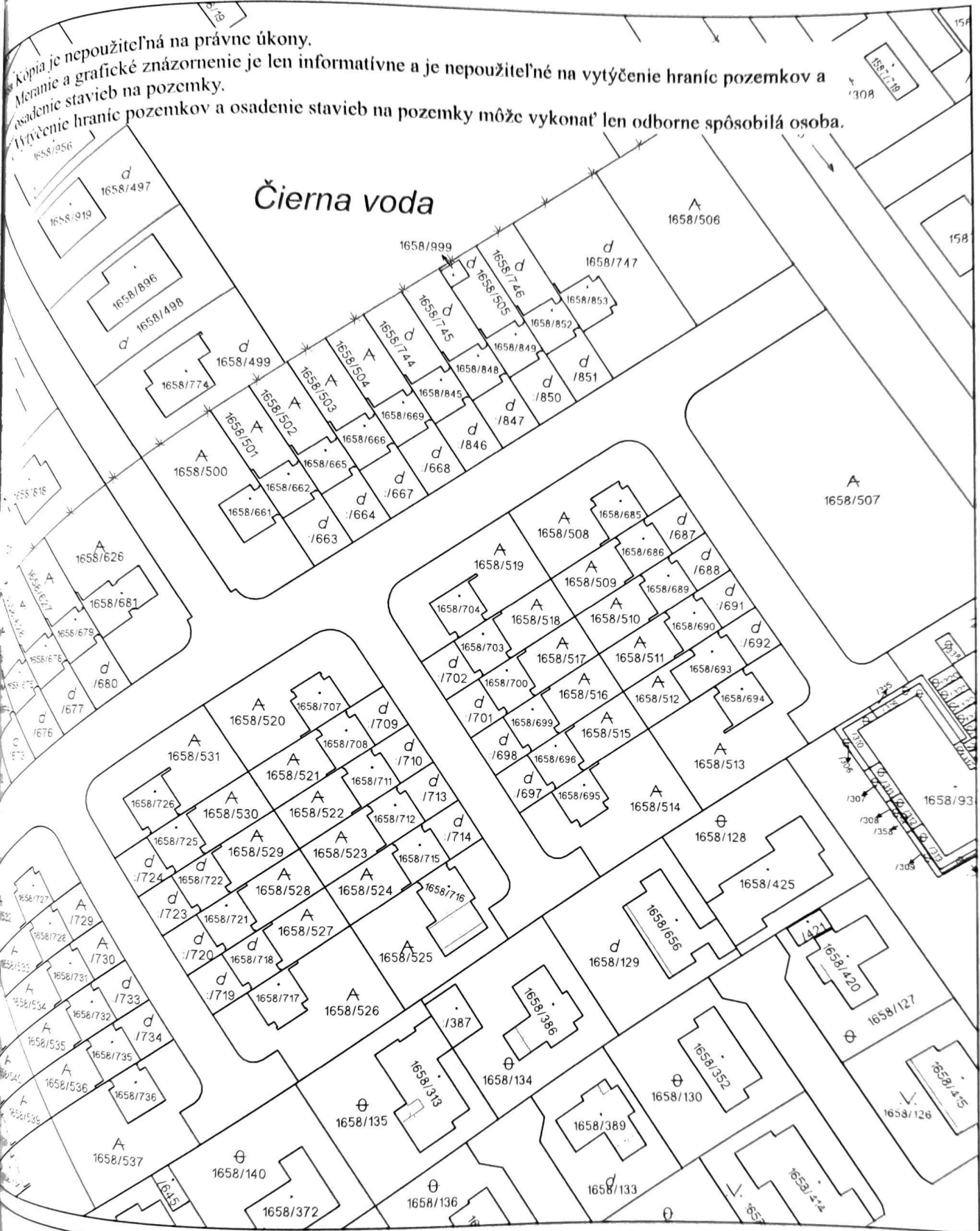
nehnuteľnosti
vlastníkovi

poradové číslo 118

Obsah

Záložné právo v prospech Fio banka, a.s., IČO 61858374 na pozemky parc.č. 1658/1, 1658/35
v podiele 1/188 , podľa V-8356/2019 zo dňa 23.10.2019.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Okres	Senec	Obec	Chorvátsky Grob	Katastrálne územie	Chorvátsky Grob
Číslo zákazky	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY	Vektorová mapa	Mierka	1:1000	
na parcelu 1658/704					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie		
2. 9. 2026 15:56:23			Bez autorizácie		
1. 9. 2026 18:00:00					

OBEC CHORVÁTSKY GROB

Nám. Josipa Andrića 17, 900 25 Chorvátsky Grob

Číslo: UKaSP- 76/2010-EDA-33

Chorvátsky Grob 16.04.2010



Rozhodnutie

Obec Chorvátsky Grob, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“) podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a podľa § 2 písm. e) zákona NR SR č. 416/2001 Z. z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“), podľa § 82 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MZP SR č. 453/2000 Z. z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, po vykonaní ústnom konaní a miestnom zisťovaní dňa 22.12.2009 vydáva

kolaudačné rozhodnutie

ktorým sa povoľuje užívať stavbu rodinného domu v radovej zástavbe (prízemie, poschodie), prípojku vody, elektriny, kanalizácie a plynu na Brusnicovej ul. v Chorvátskom Grobe, v lokalite Čierna Voda, na parc. č. 1658/704, kat. úz. Chorvátsky Grob, určenú na účel bývania, pre stavebníka Mgr. Jana Frolová, bytom Lánska 23, Považská Bystrica.

Pre užívanie stavby sa určujú tieto podmienky:

- A. Stavebník bude užívať stavbu v súlade s týmto rozhodnutím.
- B. Užívaním stavby trvalo dodržiavať platné STN tak, aby stavba a jej prevádzka /vykurovanie a domová kanalizácia/ negatívne neovplyvňovali na okolie, aby boli zabezpečené záujmy ochrany životného prostredia, hygieny, zdravia, bezpečnosti osôb a požiarnej bezpečnosti.
1. Stavebný úrad vzal na vedomie odchýlky - zmeny skutočného realizovania stavby od dokumentácie, overenej stavebným úradom, ktoré sú zakreslené v projekte skutočného realizovania stavby, ktorý je súčasťou tohto rozhodnutia a je overený tunajším stavebným úradom. Na tieto zmeny sa nevyžaduje osobitné konanie.
2. Osobitné podmienky:
 - stavebník nesmie dažďové vody zo strechy domu, pozemku, príp. iné vody odvieť do verejnej splaškovej kanalizácie

Odôvodnenie

Stavebník Mgr. Jana Frolová, bytom Lánska 23, Považská Bystrica v zastúpení SUCHÉ Miesto, s.r.o., Obchodná 4, Bratislava, podal dňa 10.12.2009 písomný návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu rodinného domu, prípojku vody, elektriny, kanalizácie a plynu na Brusnicovej ul. v Chorvátskom Grobe, v lokalite Čierna Voda.

Stavebný úrad po preskúmaní dokladov predložených s návrhom, pri ústnom konaní, ako aj miestnym zisťovaním zistil, že stavba sa ukončila podľa dokumentácie, overenej stavebným úradom v stavebnom konaní a podľa podmienok v stavebnom povolení č. Výst. 3541-07-Ch zo dňa

11.2007 pričom aj podmienky stanovené územným rozhodnutím č. Vým. 1935-05-Ch z 02.06.2005
a dodržali.

Pokiaľ pri realizovaní stavby došlo onrozi dokumentácii k drobným odchýlkam, uvedeným
v č. 1. výroku, bolo možno ich vzhľadom na nepodstatnosť vznik na vedomie a uložiť iba ich
vymedzenie v dokumentácii.

Časť parc. č. 1658/519, kat. úz. Chorvátsky Grob, bola stavbou rodinného domu
a geometrickým plánom č. 140/2008 zo dňa 08.07.2008 zmenená na parc. č. 1658/704, kat. úz.
Chorvátsky Grob.

Stavebník k vydaniu kolaudačného rozhodnutia predložil všetky požadované doklady a revíziu
správy.

Vzhľadom na uvedené, rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výrok tohto rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa môžu účastníci konania odvolať do 15 dní od jeho doručenia
na tunajší stavebný úrad, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave.
Rozhodnutie je preskúmateľné súdom, po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Štefan Balaško
starosta obce

Správny poplatok: 23,- €, bol uhradený v pokladni OcÚ

Doručí sa:

1. SUCHE MIESTO, s.r.o., Obchodná 4, 811 06 Bratislava 1
2. Mgr. Jana Frolová, Lánska 23, 017 01 Považská Bystrica

Na vedomie:

1. Krajský stavebný úrad v Bratislave, Lamačská cesta 8, 845 14 Bratislava 45
2. Starosta obce Chorvátsky Grob, Nám. J. Andriča 17, 900 25 Chorvátsky Grob
3. Katastrálny úrad Senec, 903 01

Číslo miestnosti

Užitá

plocha (m²)

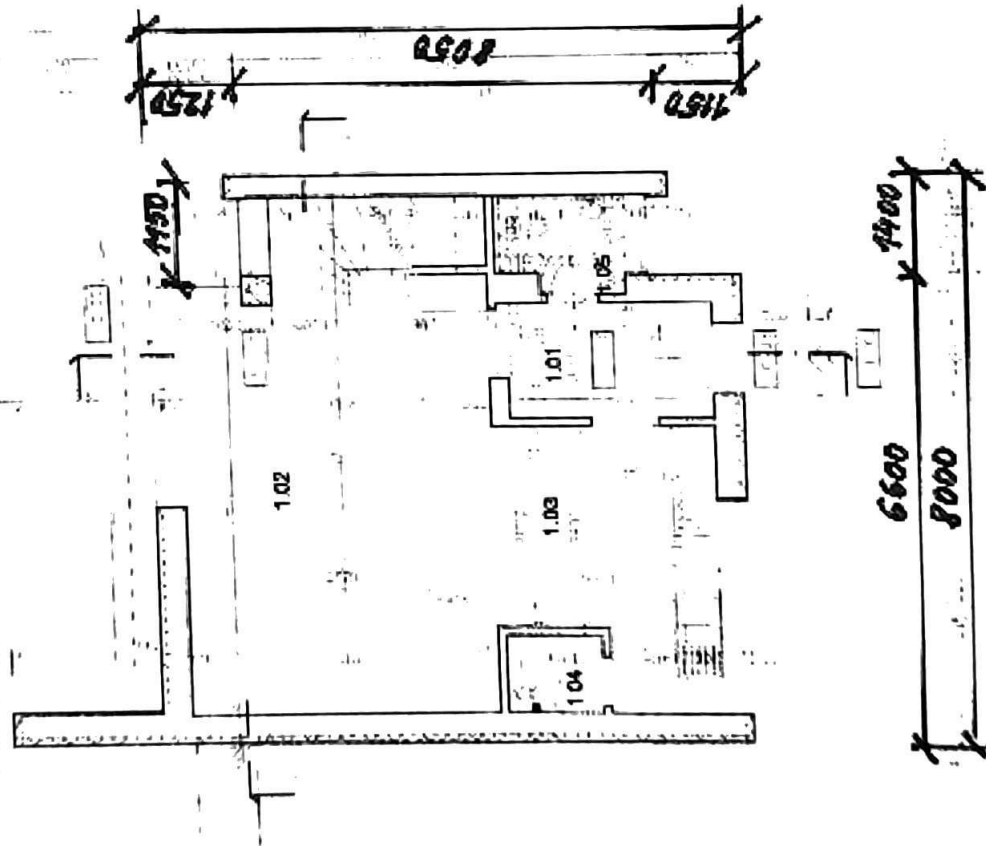
Podlaha

1.01	Zádviežba, šatník	4.76	Ker. dlažba	P1
1.02	Obyvacia miestnosť	25.21	Laminát	P1
1.03	Kuchyňa	10.25	Laminát	P1
1.04	Komora	1.43	Ker. dlažba	P1
1.05	WC	2.25	Ker. dlažba	P1
1.06	Špolu	43.90		

13.20 Ker. dlažba

1.06 Terasa

1.06



1:10000 - 4. Bp. 1

Adresa stavebníka (číslo)

Stavba 10

bežná v. podlažia

Ing. arch. Peter BERUŠKA

Ing. arch. Peter TOŠIANKA

Ing. arch. Peter BERUŠKA

Ing. Peter HOLÝ

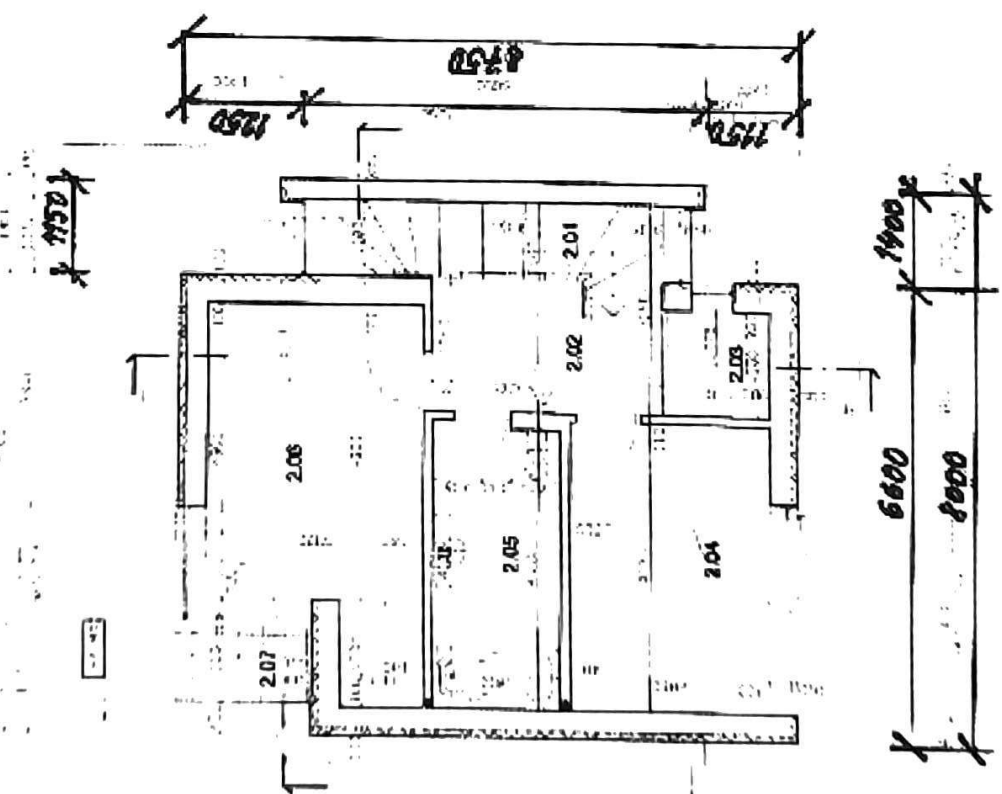
Ing. Peter MILEK

RODINNÝ DOM "RAD" - PANÓNSKY HÁJ 2

ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIEŠENIE

Pôdorys 1.NP

Číslo miestnosti	Užit	Plocha (m ²)	Podlaha
2.01	Schodisko	6.44	Ker. dlažba P2
2.02	Hala	5.88	Laminát P2
2.03	Šatník	2.33	Laminát P2
2.04	Izba	11.62	Laminát P2
2.05	Kúpeľňa	7.39	Ker. dlažba P2
2.06	Izba	14.87	Laminát P2
Spolu		48.51	
2.07	Balkón	1.97	Ker. dlažba P3



10.000m².....80V

Architektonické ústredie
Slovakia 20
Bratislava 12, 81101 Bratislava
Ing. arch. Peter Šušnár
Ing. arch. Peter Šušnár

Ing. arch. Peter Šušnár
Ing. Peter HOLÝ
Ing. Peter Holý

RODINNÝ DOM „RAD“ - PANÓNSKY HÁJ 2
ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÉ RIŠENIE

Podrobný 2.NB

Určenie prípustných, obmedzujúcich alebo vylučujúcich podmienok na využitie jednotlivých plôch:

A. Funkčná regulácia zastaviteľných plôch:

1. Plochy bývania v rodinných domoch mestského typu RM

CHARAKTERISTIKA:

Územie slúžiace pre umiestnenie rodinných domov mestského typu zástavby a k nim prislúchajúce zariadenia. Rodinný dom je budova určená predovšetkým na rodinné bývanie so samostatným vstupom z verejnej komunikácie, ktorá má najviac dva byty, dve nadzemné podlažia a podkrovie, resp. ustúpené podlažie. Minimálna výmera pozemku pre výstavbu rodinného domu je daná vzhľadom na rôzne typy zástavby. Súčasťou územia sú plochy verejnej zelene, vodné plochy, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Plocha verejnej zelene musí mať minimálnu výmeru 6 m² na obyvateľa novovznikajúcej lokality.

Prevládajúca funkcia

musí tvoriť min. 60% nadzemnej podlažnej plochy vo funkčnej ploche

- rôzne formy zástavby rodinných domov

prípustná funkcia

môže tvoriť max. 30% nadzemnej podlažnej plochy vo funkčnej ploche

V území je prípustné umiestňovať najmä:

- - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu
- - zariadenia telovýchovy a voľného času lokálneho významu
- - zariadenia drobných prevádzok služieb nerušiace okolitú zástavbu

doplňková funkcia

môže tvoriť max. 10% nadzemnej podlažnej plochy vo funkčnej ploche

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä:

- - stojiská na separovaný a komunálny odpad
- - zariadenia dopravnej a technickej vybavenosti

nepripustná

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- - areály a zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, trvalé stavebné dvory
- - zariadenia odpadového hospodárstva okrem vyššie uvedených.

DOPLŇUJÚCE USTANOVENIA:

- Dvojdomy a radové rodinné domy sú prípustné v maximálnom rozsahu 25% z celkovej zastavanej plochy regulačného bloku.
- Rádové rodinné domy nemôžu mať oplotený pozemok zo strany ulice, resp. verejného priestoru.
- Určenie minimálnej veľkosti parcely:
 - Izolovaný rodinný dom s 1 bytovou jednotkou = 600 m²
 - Izolovaný rodinný dom s 2 bytovými jednotkami = 900 m²
 - rodinný dvojdom každý s 1 bytovou jednotkou = 850 m²
 - Rádový rodinný dom s 1 bytovou jednotkou = 400 m²
- Parkovanie užívateľov stavieb musí byť riešené na pozemkoch ich prevádzkovateľov.
- Výpočet potrebnej kapacity parkovacích miest prislúchajúcich k stavbe je potrebné vykonať v súlade s aktuálne platným znením STN 73 6110 - Projektovanie miestnych komunikácií. Pri všetkých stavbách okrem rodinných domov je nutné počítať s kapacitou + 10% k potrebe vypočítanej v súlade s uvedenou STN.



Point Locker

DHL Express Service

ČIERNA VODA

Pezinska

-0P

Fotodokumentácia

Rodinný dom – súp.č.3353, Brusnicová ul.č. 13, Chorvátsky Grob,
zo dňa 03.09.2026



Pohľad na rodinný dom zo S-Z strany



Pohľad z južnej strany



Pohľad z J-Z strany



Pohľad zo S-V strany



Dvor, záhrada – drobná stavba paec.č. 1658/519



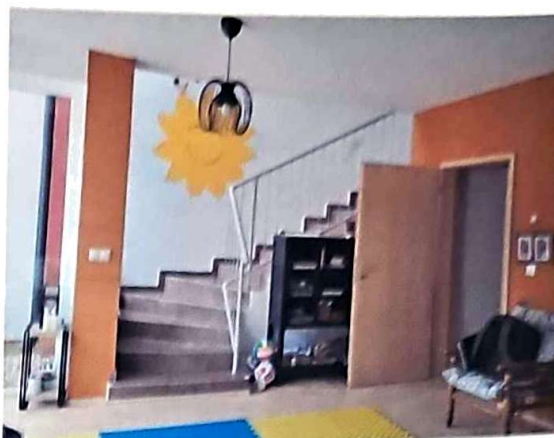
Predsieň



Samostatné WC



Klimatizácia



Obyvacia miestnosť



Kuchyňa



Schodisko na poschodie

2.NP – 2.posch.



Chodba



Technická miestnosť



Izba



ba



Kúpeľňa spolu s WC



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 191/2026

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



Ing. Dagmar Jančovičová

