

Znalec : Ing. Ján Ďuriš, Nám. Sv. Františka 8A, 841 04 Bratislava, mob: 0905 516 663, mail: jdznalec@gmail.com

znalec v odbore stavebníctvo - odvetvie odhad hodnoty nehnuteľnosti, pozemné stavby
evidenčné číslo 910656

Zadávateľ: Dupos dražobná, spol. s r.o., Tamaškovičova č. 17, 917 01 Trnava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. DD 069N - 2022, zo dňa 21. 07. 2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 65/2023

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 9288 s príslušenstvom, nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 619, a pozemkov parc. č. 619 a 621/1, vedených na LV č. 3547, a pozemku parc. č. 621/2, ktorý je vedený na LV č. 684. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Vajnory, v Bratislave – m. č. Vajnory, okres Bratislava III, pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán(z toho príloh): 59 (25)

Počet vyhotovení: 5 exemplárov(z toho 1 v archíve znalca)

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 9288 s príslušenstvom, nachádzajúceho sa na pozemku parc. č. 619, a pozemkov parc. č. 619 a 621/1, vedených na LV č. 3547, a pozemku parc. č. 621/2, ktorý je vedený na LV č. 684. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Vajnory, v Bratislave – m. č. Vajnory, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku: Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 10. 08. 2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10. 08. 2023

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Znalecký posudok č. 45/2011, vypracovaný znalcom Ing. Zoltán Rajci, zo dňa 15. 11. 2011(kópia)
- Stavebné povolenie na „prístavbu rodinného domu a garáže“ vydané Odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava III, pod č. OVaÚP-327-3501/78-OR-2, zo dňa 12. 01. 1979
- Geometrický plán na zameranie stavby a prístavby p.č. 619, vyhotovený PIO Chempik GS s.r.o dňa 20. 10. 2011, overený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 2153/2011, zo dňa 03. 11. 2011
- Pôdorys rodinného domu - prízemie, suterén
- Situácia rodinného domu súp. č. 9288

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 684, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023 /vytvorený cez katasterportál/.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3547, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023 /vytvorený cez katasterportál/.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023 /vytvorený cez katasterportál ZBGIS/.
- Snímka s katastrálnej ortofotomapy, s vyznačením pozemkov a územia, ktoré je predmetom ohodnotenia
- Indexy vývoja cien stavebných prác, cenová úroveň pre metodiku USI
- Zameranie a obhliadka skutkového stavu nehnuteľností vykonané dňa 10. 08. 2023.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti vykonaná dňa 10. 08. 2023.

6. Použité predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z., o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, z 23. augusta 2004 v platnom znení;
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
- Vyhláška č. 228/2018 Z.z. ministerstva spravodlivosti SR, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z. z. z 26. októbra 2005, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.

- z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z. z. z 9. februára 2009, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení;
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení;
 - STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov;
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov v platnom znení;
 - Zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v platnom znení;
 - 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) v znení neskorších predpisov v platnom znení;
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy v platnom znení;
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb;
 - Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení;
 - 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:

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 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 (TH)

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou

Na 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).

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 2023.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

kde: VH - východisková hodnota,

M - počet merných jednotiek,

RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,

k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2023,

k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH \cdot (TS/100) \quad [€]$$

kde: TH - technická hodnota stavby [€],

VH - východisková hodnota stavby [€],

HO - hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],

TS - technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde: O - opotrebenie stavby [%]

Všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{POZ}$) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde:

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{MJ}$ v $€/m^2$) sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2]$$

kde:

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v €/m²,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie [-].

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-]$$

kde:

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00),

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00),

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20),

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje:

a/ Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné použiť z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty nárastu cien stavebných prác, vydané ŠÚ SR pre II.Q/2023. Výpočet je spracovaný v programe "HYPO verzia 20.50" pre súdnych znalcov, vydaný firmou KROS spol. s r. o., Žilina.

b/ Vlastnícké a evidenčné údaje :

- podľa listu vlastníctva č. 684, BA – m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 10.8.2023
 Obec : 529362 Bratislava-Vajnory Čas vyhotovenia : 7:57:46
 Katastrálne územie : 805700 Vajnory Údaje platné k : 9.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 684

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
621/2	432	Ostatná plocha	37	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel

1	Fašung Miroslav r. Fašung, Rofnícka 9288/121, Bratislava, PSČ 831 07, SR, Dátum narodenia: 08.01.1969	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 31D 375/2010. D not 37/2010 zo dňa 8.3.2011, právoplatné dňa 8.3.2011. Z-8046/11	
	Iné údaje	
	GP č. 21/2011	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie zo dňa 24.08.2020 o začatí výkonu záložného práva a to predajom na dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653. P-1373/2020	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie o zmene vymedzenia pamiatkovej zóny č.MK 1496/2008-51/15215 zo dňa 3.11.2008, Z-2917/11

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 na pozemok parc.č.621/2, podľa V-30051/11 zo dňa 3.1.2012.

- podľa listu vlastníctva č. 3547, BA – m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 10.8.2023
 Obec : 529362 Bratislava-Vajnory Čas vyhotovenia : 7:56:35
 Katastrálne územie : 805700 Vajnory Údaje platné k : 9.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3547

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
619	135	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9288 evidovanej na pozemku parcelné číslo 619							
Iné údaje: Bez zápisu							
621/1	507	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
9288	619	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Fašung Miroslav r. Fašung, Roľnícka 9288/121, Bratislava, PSČ 831 07, SR, Dátum narodenia: 08.01.1969	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 31 D 101/2010, Dnot 17/2010 právopl. z 17.6.2010, Z-11186/2010. Osvedčenie o dedičstve 31D 375/2010, D not 37/2010 zo dňa 8.3.2011, právoplatné dňa 8.3.2011. Z-8046/11	
	Iné údaje	
	Rozhodnutie o zmene vymedzenia pamiatkovej zóny č.MK 1496/2008-51/15215 zo dňa 3.11.2008, Z-2917/11 GP č. 21/2011	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie zo dňa 24.08.2020 o začatí výkonu záložného práva a to predajom na dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, P-1373/2020	-

Správca

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

Nájomca

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

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

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 na pozemok parc.č.619, 621/1 a stavbu súpis.č.9288 na pozemku parc.č.619, podľa V-30051/11 zo dňa 3.1.2012.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 10. 08. 2023 o 09:00 hod. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na liste vlastníctva č. 684 a LV č. 3547, k.ú. Vajnory, (p. Fašung Miroslav) sa v stanovenom termíne na obhliadku a zameranie dostavil, nehnuteľnosť sprístupnil, a poskytol znalcovi súčinnosť pri obhliadke rodinného domu. Fotodokumentácia rodinného domu a príslušenstva bola vyhotovená dňa: 10. 08. 2023.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Kompletná technická dokumentácia rodinného domu a príslušenstva nebola k dispozícii nakoľko sa nezachovala. Dostupná dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 45/2011. Skutkový stav bolo možné obhliadnuť, rodinný dom s príslušenstvom bol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Z kópie pôvodného znaleckého posudku, bolo možné identifikovať zákresy pôdorysov podlaží. Ich pôdorysné výmery a dispozícia súhlasia so skutkovým stavom. Jedná sa o rodinný dom s prístavbou. Pôvodná časť rodinného domu s časťou suterénu bola postavená v roku 1932. V zmysle predloženého stavebného povolenia na „prístavbu rodinného domu a garáže“ vydané Odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava III, pod č. OVaÚP-327-3501/78-OR-2, zo dňa 12. 01. 1979, bola zrealizovaná prístavba k pôvodnej stavbe rodinného domu. V roku 2013 až 2014 bola zrealizovaná čiastočná úprava, najmä prvkov krátkodobej životnosti týkajúca sa stavebných úprav v interiéri domu, výmena okien za plastové, výmena podláh a podlahových krytín, ako aj kuchynskej linky, vrátane zariadení predmetov, ako aj stavebné úpravy týkajúce sa rozvodov vody, kanalizácie a elektro. Na predmetnom rodinnom dome boli zrealizované aj drobné dispozičné úpravy, predovšetkým v časti kuchyne a vstupnej chodby. Rozmery nehnuteľnosti a príslušenstva boli prevzaté z geometrického plánu na zameranie stavby a prístavby p.č. 619, vyhotovený PIO Chempik GS s.r.o dňa 20. 10. 2011, overený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 2153/2011, zo dňa 03. 11. 2011, a z poskytnutého pôvodného znaleckého posudku č. 45/2011, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Zoltán Rajci, zo dňa 15. 11. 2011. Výmery boli prekontrolované a súhlasia so skutkovým stavom.

Skutkový stav stavby RD ako aj príslušenstva je zdokumentovaný v znaleckom posudku. Skutkový stav je zrejmý aj z fotodokumentácie, ktorá tvorí prílohu znaleckého posudku.

Stavebné povolenie: /Stavebné povolenie na „prístavbu rodinného domu a garáže“ vydané Odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava III, pod č. OVaÚP-327-3501/78-OR-2, zo dňa 12. 01. 1979/: bolo predložené

Kolaudačné rozhodnutie: nebolo predložené

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

Právna dokumentácia bolo porovnaná so skutkovým stavom. Na základe porovnania predmetnej dokumentácie, táto je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 684, LV č. 3547, ako aj kópiou z katastrálnej mapy, k.ú. Vajnory.

➤ Doklady o veku stavieb:

Potvrdenie o veku stavby RD ako aj rozhodnutie o uvedení stavby do prevádzky resp. kolaudačné rozhodnutie neboli predložené, nakoľko sa nezachovali. Pri výpočte vychádzam z údajov poskytnutých zo znaleckého posudku č. 45/2011, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Zoltán Rajci, zo dňa 15. 11. 2011(kópia), ako aj odborného odhadu pri miestnom šetrení, druhu použitých materiálov a celkového stavu konštrukcií domu. Jedná sa o stavbu rodinného domu, ktorá sa nachádza v pamiatkovej zóne v centrálnej časti mestskej časti Vajnory. Pôvodné stavby v predmetnej lokalite boli postavené okolo roku 1850 – až 1900. Pôvodná časť rodinného domu s časťou suterénu bola postavená v roku 1932. V roku 1979 bola zrealizovaná prístavba suterénu a prízemnia k pôvodnej stavbe rodinného domu. Na rodinnom dome boli taktiež priebežne realizované stavebné úpravy prevažne prvkov krátkodobej životnosti, a drobné dispozičné zmeny. Celkový technický stav konštrukcií je zrejmý z priloženej fotodokumentácie. K termínu miestnej obhliadky bol predmetný rodinný dom obývaný a užívaný na trvalé bývanie. Na základe uvedenej skutočnosti, ako aj s ohľadom na vek stavby, jeho konštrukčné vyhotovenie ako aj vykonané čiastočné stavebné úpravy, zvyšujem celkovú životnosť stavby rodinného domu na 110 rokov.

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

1. Rodinný dom súp. č. 9288 na parc. č. 619, k.ú. Vajnory
2. Studňa
3. Oplotenia
4. Vonkajšie úpravy
5. Pozemky parc. č. 619 a 621/1, a parc. č. 621/2, katastrálne územie Vajnory, obec BA – m.č. Vajnory, okres Bratislava III.

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

- Neboli zistené

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.

- Ohodnocovaná nehnuteľnosť je v zmysle územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy ZaD 07, situovaná v lokalite definovanej ako urbanistický celok vonkajšie mesto, s kódovým označením funkčného využitia plôch 202 – občianska vybavenosť lokálneho významu.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom súp. č. 9288, parc. č. 619, Roľnícka ul. č. 121, Bratislava - m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory

Stavebno-technický popis:

Predmetom ohodnotenia je rodinný dom súp. č. 9288, na parc. č. 619, ktorý sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, m. č. Vajnory, k.ú. Vajnory. Jedná sa o rodinný dom, ktorý sa nachádza v centrálnej časti obce, v jej pamiatkovej zóne, a svojou jednou ľavou stranou hraničí s vedľajším rodinným domom. Jedná sa o lokalitu, ktorá je zastavaná jestvujúcimi rodinnými domami, ktoré sa nachádzajú po oboch

stranách hlavnej komunikácie ul. Roľnícka. Jedná sa o jednopodlažný murovaný rodinný dom, kompletne podpivničený. Dom je napojený na všetky inžinierske siete voda, kanalizácia, plyn a elektro.

Potvrdenie o veku stavby RD ako aj rozhodnutie o uvedení stavby do prevádzky resp. kolaudačné rozhodnutie neboli predložené, nakoľko sa nezachovali. Pri výpočte vychádzam z údajov poskytnutých zo znaleckého posudku č. 45/2011, ktorý bol vypracovaný znalcom Ing. Zoltán Rajci, zo dňa 15. 11. 2011(kópia), ako aj odborného odhadu pri miestnom šetrení, druhu použitých materiálov a celkového stavu konštrukcií domu. Jedná sa o stavbu rodinného domu, ktorá sa nachádza v pamiatkovej zóne v centrálnej časti mestskej časti Vajnory. Pôvodné stavby v predmetnej lokalite boli postavené okolo roku 1850 – až 1900. Pôvodná časť rodinného domu s časťou suterénu bola postavená v roku 1932. V zmysle predloženého stavebného povolenia na „prístavbu rodinného domu a garáže“ vydané Odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava III, pod č. OVaÚP-327-3501/78-OR-2, zo dňa 12. 01. 1979, bola zrealizovaná prístavba k pôvodnej stavbe rodinného domu. V roku 2013 až 2014 bola zrealizovaná čiastočná úprava, najmä prvkov krátkodobej životnosti týkajúca sa stavebných úprav v interiéri domu, výmena okien za plastové, kompletná výmena podláh a podlahových krytín, stavebné úpravy v časti kúpeľne, kuchyne, ako aj kuchynskej linky, vrátane zariadení predmetov, ako aj stavebné úpravy týkajúce sa rozvodov vody, kanalizácie a elektro. Na predmetnom rodinnom dome boli zrealizované aj drobné dispozičné úpravy, predovšetkým v časti kuchyne a vstupnej chodby. Celkový technický stav konštrukcií je zrejмый z priloženej fotodokumentácie.

Dispozičné riešenie domu:

V suteréne sa nachádza vínná pivnica, kotolňa a skladové priestory.

Na prízemí rodinného domu sa nachádzajú štyri izby, kuchyňa, hala, kúpeľňa s WC a vstupná chodba. Vchod do domu je zo zadnej strany do vstupnej chodby, vchodové dvere sú plastové s presklením. Vstup do suterénu zo zadnej strany domu, schody do suterénu betónové, vstupné dvere plné oceľové

Stavebno-technický popis:

Základy domu v staršej časti domu sú betónové a kamenné, v časti prístavby sú základové základových pásy betónové. Obvodové a nosné múry sú z monolitického betónu a čiastočne murované v skladobnej hrúbke do 40 cm. Stropy sú v 1. PP v pôvodnej časti sú klenbové, v časti prístavby železobetónové s rovným podhľadom. Stropy nad 1. NP sú v pôvodnej časti drevené trámové s rovným podhľadom, v časti prístavby železobetónová doska s rovným podhľadom. Konštrukcia strechy na pôvodnej časti domu šikmá sedlová, krytina je škridlová pálená. Nad prístavbou je rovná strecha s izoláciou na bituménovej báze(IPA). Klampiarske konštrukcie žľaby, zvody a parapety sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšia povrchová úprava stien je brizolitová omietka, čiastočne lokálne poškodenia. V časti prístavby, kde boli menené nové plastové okná a realizované nové rozvody elektro, čiastočne nedokončená. Okná sú na dome vymenené za plastové s izolačným dvojsklom a vnútornými žalúziami. Podlahy v suteréne sú betónové, cementový poter. Podlahy prízemnia pôvodnej časti domu boli vymenené v skladbe podkladný betón, izolácia, ako povrchová úprava v obytných miestnostiach prevažujú podlahy laminátové plávajúce, v ostatných miestnostiach je keramická dlažba. Vykurovanie a ohrev TUV domu je riešené kombinovaným plynovým kotlom, ktorý sa nachádza v suteréne RD. Vykurovacími telesami sú oceľové doskové radiátory. Rozvod vody je zrealizovaný teplej aj studenej z centrálného zdroja. Kanalizácia je plastového potrubia napojená do verejnej kanalizácie. Elektroinštalácia v I. PP je svetelná, v I. NP je svetelná aj motorická. Vnútorná elektroinštalácia je novo zrealizovaná, s elektrickým rozvádzačom. Dvere sú drevené plné aj presklené do oceľových zárubní. Povrchová úprava stien je vápenno-cementová omietka s náterom. Svetidlá v dome sú lustrové, žiarivkové, nástenné. V kúpeľni s WC je keramický obklad stien rôznej výšky. Kuchyňa je vybavená spotrebičmi, plynovým štvorhorákovým sporákom, umývačkou riadu, digestorom, nerezovým umývadlom, zariadenia sú osadené v kuchynskej linke na báze dreva. Za kuchynskou linkou je keramický obklad na výšku 60 cm pod hornými skrinkami. V kúpeľni na je osadené 1 ks keramické umývadlo, 1ks sprchový box, a 1ks splachovací záchod so zadnou kombi nádržkou na splachovanie. Zariadenie predmety sú štandardné. Rodinný dom je napojený na všetky inžinierske siete. K termínu miestnej obhliadky bol rodinný dom užívaný a obývaný. Celkový stav RD je zrejмый z fotodokumentácie, ktorá je prílohou znaleckého posudku. V blízkej budúcnosti bude potrebná rekonštrukcia resp. oprava niektorých prvkov krátkodobej životnosti domu.

Ďalšie vyhotovenia stavebno-technických konštrukcií sú zohľadnené v tabuľke na výpočet východiskovej hodnoty a zdokumentované v prílohe znaleckého posudku vo fotodokumentácií.

Ak sú niektoré konštrukcie a vybavenie vyskytujú v inom prevedení a vyhotovení, sú ohodnotené hodnotou podľa najbližšieho porovnateľného prevedenia resp. vyhotovenia.

Dispozície: Podľa priložených pôdorysov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1932	$(5,8+6,16)/2*6,00+(5,80+5,00)/2*6,91$	73,19	
1. PP	1979	$5,00*6,88+2,47*2,02$	39,39	
Spolu 1. PP			112,58	120/112,58=1,066
1. NP	1932	$(8,15+7,60)/2*6,00+5,80*6,91$	87,33	
1. NP	1979	$5,00*6,88+2,47*2,02+1,99*(6,91+1,69)$	56,5	
Spolu 1. NP			143,83	120/143,83=0,834

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
1	Osadenie do terénu	
	1.2.b v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m bez zvislej izolácie	560
4	Murivo	
	4.3 z monolitického betónu	1250
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (pričkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.3 klenbové	650
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
30	Rozvod vody	
	30.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody	30
31	Inštalácia plynu	

31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
Spolu	3290

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155
	Spolu	220

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deľiace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhl'adom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.c pálené a betónové škridlové obyčajné jednodrážkové	535
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žl'aby a zvody, záveterné lišty	55
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.2 z pozinkovaného plechu	20
14	Fasádne omietky	
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	195
17	Dvere	
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
19	Okenné žalúzie	
	19.2 plastové	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.2 keramické dlažby	150

24	Ústredné vykurovanie	
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - ocel'. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
30	Rozvod vody	
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6650

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
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) (6.5 bm)	358
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (1 ks)	10
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	25
40	Vnútorne obklady	
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	55
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1153

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(3290 + 220 * 1,066)/30,1260$	116,99
1. NP	$(6650 + 1153 * 0,834)/30,1260$	252,66

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1932	91	19	110	82,73	17,27
1. PP - prístavba	1979	44	19	63	69,84	30,16
1. NP	1932	91	19	110	82,73	17,27
1. NP - prístavba	1979	44	19	63	69,84	30,16

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1932		
Východisková hodnota	116,99 Eur/m ² *73,19 m ² *3,584*1,11	34 063,67
Technická hodnota	17,27% z 34 063,67	5 882,80
1. PP - prístavba z roku 1979		
Východisková hodnota	116,99 Eur/m ² *39,39 m ² *3,584*1,11	18 332,67
Technická hodnota	30,16% z 18 332,67	5 529,13
1. NP z roku 1932		
Východisková hodnota	252,66 Eur/m ² *87,33 m ² *3,584*1,11	87 779,06
Technická hodnota	17,27% z 87 779,06	15 159,44
1. NP - prístavba z roku 1979		
Východisková hodnota	252,66 Eur/m ² *56,50 m ² *3,584*1,11	56 790,53
Technická hodnota	30,16% z 56 790,53	17 128,02

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	52 396,34	11 411,93
1. nadzemné podlažie	144 569,59	32 287,46
Spolu	196 965,93	43 699,39

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie čelné a v dvorovej časti

Jedná sa o časť oplotenia z čelnej strany od ulice, a časť oplotenia v dvorovej časti rodinného domu. Oplotenie je z oceľových stĺpov, výplň oplotenia plné oceľové plechové. V oplotení je osadená vstupná bránka a brána.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	6,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	10,80m ²	435	14,44 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 Eur/ks
5.	Plotové vráтка:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 Eur/ks

Dĺžka plotu: $3,00+3,00 = 6,00 \text{ m}$
Pohľadová plocha výplne: $6*1,8 = 10,80 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie čelné a v dvorovej časti	1979	44	11	55	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(6,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 10,80\text{m}^2 * 14,44 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ Eur/ks}) * 3,584 * 1,11$	2 271,70
Technická hodnota	20,00 % z 2 271,70 Eur	454,34

2.2.2 Časť oplotenia z ľavej bočnej strany rodinného domu I

Jedná sa o časť oplotenia z ľavej bočnej strany záhradnej časti rodinného domu. Oplotenie je z oceľových stĺpikov a 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:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	34,00m	170	5,64 Eur/m
	Spolu:			5,64 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	71,40m ²	380	12,61 Eur/m

Dĺžka plotu: $18,50+15,50 = 34,00 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $34,00*2,10 = 71,40 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť oplatenia z ľavej bočnej strany rodinného domu I	2016	7	23	30	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(34,00\text{m} * 5,64 \text{ Eur/m} + 71,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ Eur/m}^2) * 3,584 * 1,11$	4 344,69
Technická hodnota	76,67 % z 4 344,69 Eur	3 331,07

2.2.3 Časť oplatenia z ľavej bočnej strany rodinného domu II

Jedná sa o časť oplatenia z ľavej bočnej strany záhradnej časti rodinného domu. Oplatenie je murované z plných pálených tehál.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 8152 Oplatenie
 KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	8,50m	700	23,24 Eur/m
	Spolu:			23,24 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	15,30m ²	755	25,06 Eur/m

Dĺžka plotu: $8,50 \text{ m}$
 Pohľadová plocha výplne: $8,50*1,80 = 15,30 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť oplatenia z ľavej bočnej strany rodinného domu II	2016	7	33	40	17,50	82,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(8,50\text{m} * 23,24 \text{ Eur/m} + 15,30\text{m}^2 * 25,06 \text{ Eur/m}^2) * 3,584 * 1,11$	2 311,19
Technická hodnota	82,50 % z 2 311,19 Eur	1 906,73

2.2.4 Studňa kopaná

Jedná sa o kopanú studňu s elektrickým čerpadlom, ktorá sa nachádza v suteréne rodinného domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Typ: kopaná
Hĺbka: 3 m
Priemer: 1000 mm
Počet elektrických čerpadiel: 1
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CV} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$
Rozpočtový ukazovateľ: do 5 m hĺbky: 81,49 Eur/m

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Studňa kopaná	1979	44	36	80	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(81,49 \text{ Eur/m} * 3\text{m} + 314,68 \text{ Eur/ks} * 1\text{ks}) * 3,584 * 1,11$	2 224,43
Technická hodnota	45,00 % z 2 224,43 Eur	1 000,99

2.2.5 Prípojka vody

Rodinný dom je napojený na verejnú vodovodnú sieť cez domovú prípojku vody.

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 navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $9,00 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1979	44	11	55	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,11$	1 485,51
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 1 485,51 \text{ Eur}$	297,10

2.2.6 Prípojka kanalizácie

Jedná sa o prípojku kanalizácie 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: $530/30,1260 = 17,59 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $7,00 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1979	44	11	55	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm} * 17,59 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,11$	489,84
Technická hodnota	$20,00 \% \text{ z } 489,84 \text{ Eur}$	97,97

2.2.7 Prípojka plynu

Rodinný dom je napojený na verejný rozvod plynu cez domovú prípojku plynu.

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: $425/30,1260 = 14,11$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 6,00 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,584$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,11$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet potrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu	1979	44	11	55	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 14,11 \text{ Eur/bm} * 3,584 * 1,11$	336,80
Technická hodnota	20,00 % z 336,80 Eur	67,36

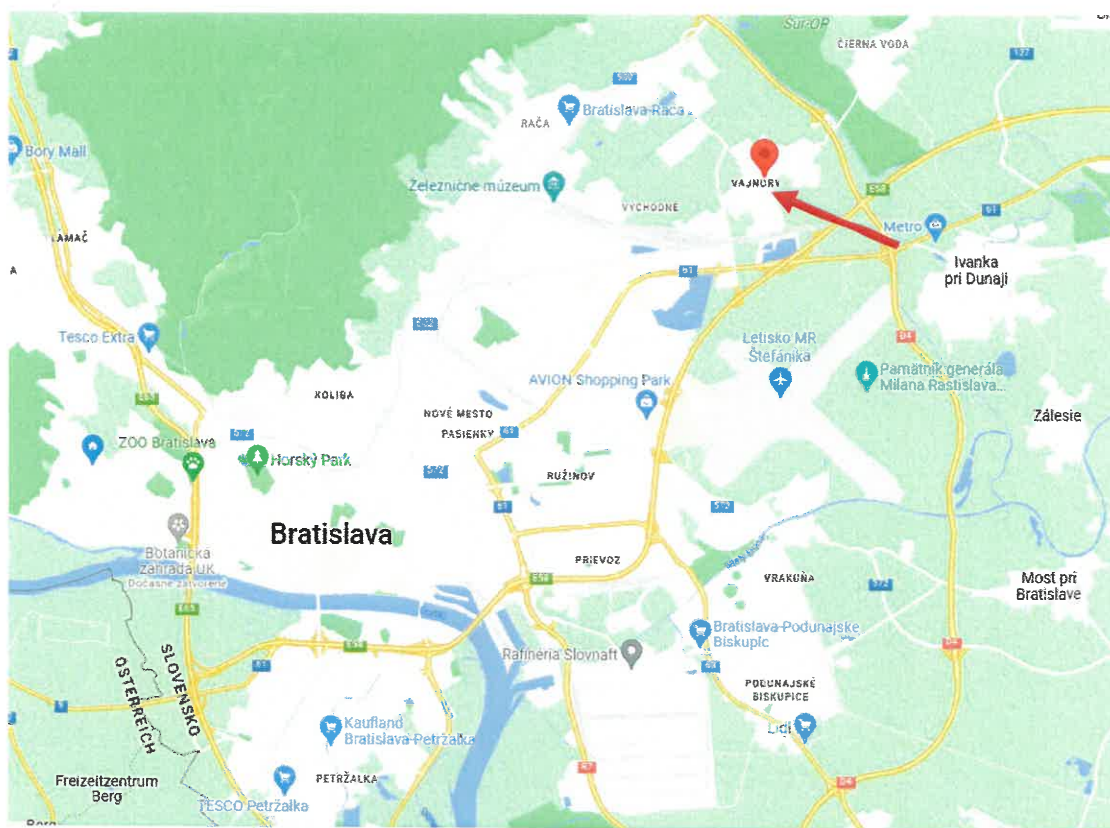
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

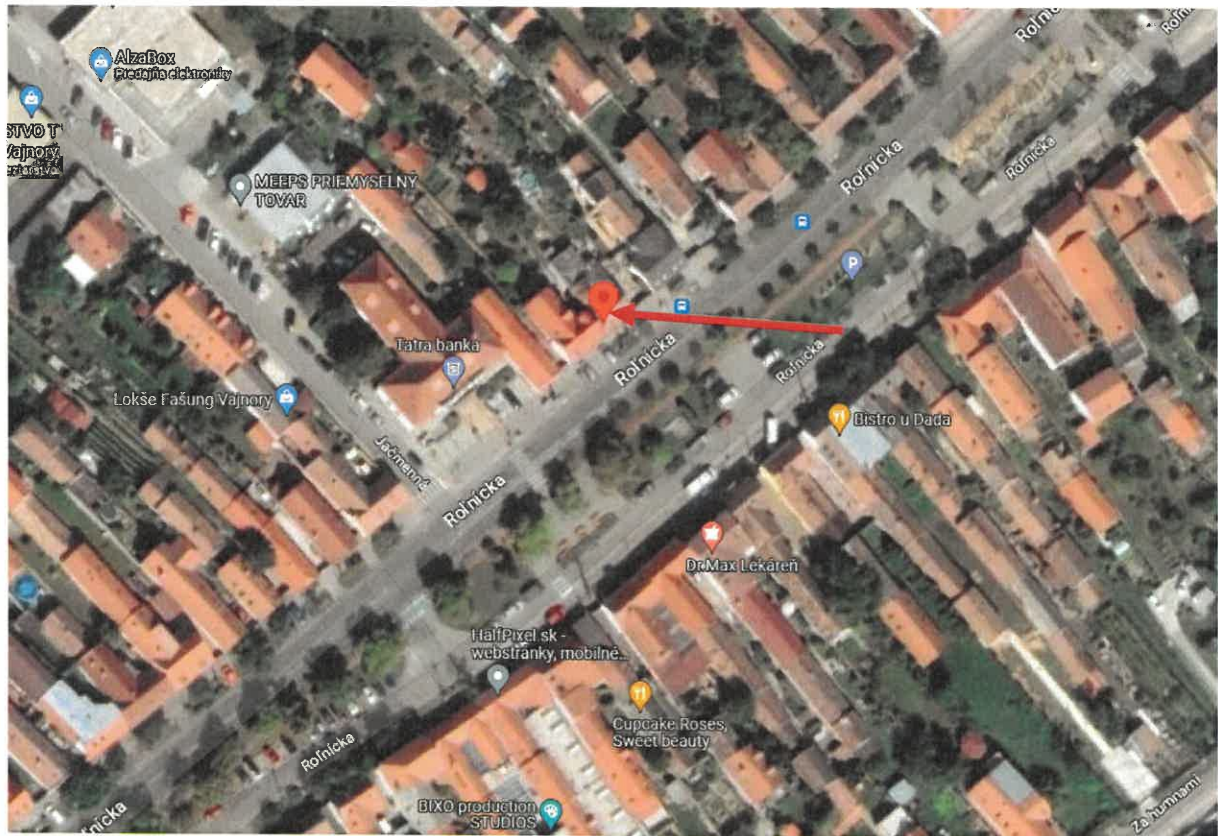
Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rodinný dom súp. č. 9288, parc. č. 619, Roľnícka ul. č. 121, Bratislava- m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory	196 965,93	43 699,39
Ploty		
Oplotenie čelné a v dvorovej časti	2 271,70	454,34
Časť oplotenia z ľavej bočnej strany rodinného domu I	4 344,69	3 331,07
Časť oplotenia z ľavej bočnej strany rodinného domu II	2 311,19	1 906,73
Studňa kopaná	2 224,43	1 000,99
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	1 485,51	297,10
Prípojka kanalizácie	489,84	97,97
Prípojka plynu	336,80	67,36
Celkom:	210 430,09	50 854,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť – rodinný dom súp. č. 9288, sa nachádza na parc. č. 619 v hlavnom meste Bratislave - m. č. Vajnory, k. ú. Vajnory. Objekt je situovaný v centrálnej časti m. č. Vajnory, ktorá je pamiatkovou zónou. Prístup k pozemku resp. stavbe je spevnenou komunikáciou a chodníkom/ul. Rofnícka (parc. č. 2695/4 a 2694/4, vo vlastníctve Hl. mesta Bratislavy). Jedná sa o ulicu, ktorá je hlavnou komunikáciou prechádzajúcou m.č. Vajnory. Rodinný dom sa nachádza v centrálnej časti obce, v blízkej vzdialenosti sa nachádza sídlo Miestneho úradu MČ Vajnory. Rodinný dom s pozemkami sú s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. V blízkej vzdialenosti od predmetných pozemkov a RD sa nachádzajú susediace rodinné domy, ktoré sú využívané na trvalé bývanie. Na pozemku parc. č. 619 sa nachádza stavba RD súp. č. 9070, pozemky parc. č. 621/1 a 621/2, vytvárajú súvisiace parcely, dvor a záhradu nachádzajúce sa vedľa, a za rodinným domom. Dopravné spojenie je možné MHD. Zástavka MHD (autobus) sa nachádza priamo pred rodinným domom. V dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť. Polohu, hodnotím ako priaznivú, predovšetkým s ohľadom na dopravné spojenie a vzdialenosť od centra hlavného sídelného útvaru. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší, s ohľadom na aktuálnu situáciu, a typ nehnuteľnosti. V lokalite nie sú žiadne rušivé vplyvy, ktoré by predmetnú nehnuteľnosť zásadne znehodnocovali. V meste je autobusová - miestna a medzimestská, železničná doprava, taxislužba, letisko.... V meste je kompletná sieť úradov, inštitúcií a vybavenosti.





b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť svojím stavebno-technickým prevedením nie je usposobená na iný účel využitia, ako na bývanie. V budúcnosti je možné využitie na pôvodný účel t.j. bývanie. K termínu obhliadky bol dom obývaný a užívaný na trvalé bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V danej lokalite neboli zistené riziká, ktoré by zásadne miere vplývali na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Na predmetnú nehnuteľnosť je dané záložné právo v prospech bankovej inštitúcie:

LV č. 684

Por. č. 1

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 na pozemok parc.č.621/2, podľa V-30051/11 zo dňa 3.1.2012.

LV č. 3547

Por. č. 2

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 na pozemok parc.č. 619, 621/1 a stavbu súpis.č.9288 na pozemku parc.č.619, podľa V-30051/11 zo dňa 3.1.2012.

Na obidvoch LV č. 684 a LV č. 3547 je zapísaná poznámka:

Oznámenie zo dňa 24.08.2020 o začatí výkonu záložného práva a to predajom na dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, P-1373/2020

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE**

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností a sídlo. Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Vzhľadom aktuálnemu dopytu po nehnuteľnostiach v lokalite, ako aj s ohľadom na dosahované predajné ceny porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite na relevantnom realitnom trhu k dátumu ohodnotenia, pri výpočte uvažujem s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,80.

Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je uvedené priamo v tabuľke.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 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 _{PD1}	Váha v _i	Výsledok k _{PD1} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,080	13	1,04
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,800	8	6,40
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	7	16,80
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,800	10	8,00
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, spoločná anténa	II.	1,600	7	11,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,400	10	24,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	8	6,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,440	7	3,08
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,080	4	0,32

19	Názor znalca	III.	0,800	20	16,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	257,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 257,24 / 180$	1,429
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 50\,854,95 \text{ Eur} * 1,429$	72 671,72 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

- **VŠEOBECNE - VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV ($VŠH_{POZ}$) podľa Vyhlášky 213 - V YHLÁŠKA Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 24. Augusta 2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov**

Metóda polohovej diferenciacie:

Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí¹, pozemky v zriadených záhradkových osadách² a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu³

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov	VH_{MJ} EUR/m ²
a) Bratislava	66,39
b) Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c) Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d) Ostatné okresné mestá so sídlom okresných alebo obvodných úradov	9,96
e) Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f) Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98

¹ Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

² Zákon č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vypořádání vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov.

³ § 43h zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení zákona č. 237/2000 Z. z.

g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32
----	----------------------------------	------

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemkov pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách, hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov a pozemky pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem. Minimálna jednotková východisková hodnota pozemku po zohľadnení zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je hodnota prislúchajúca klasifikácii obce, v ktorej sa pozemok nachádza.

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-],$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) sa určí takto:

Všeobecná situácia	k_S
1. oblasti mimo zastavaného územia obcí určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou	0,70 – 0,80
2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,80 – 0,90
3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	0,90 – 1,00
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	1,00 – 1,30
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	1,20 – 1,60
6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50 – 1,80
7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70 – 1,90
8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80 – 2,00

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00) sa určí takto:

Intenzita využitia	k_V
1. – záhradkové osady, – chatové osady, – hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov, – sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva	0,50 – 0,70
2. – inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,70 – 0,90
3. – nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, – poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,90 – 0,95
4. – rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia,	0,95 – 1,00

	– nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	
5.	– rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, – rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, – nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00 – 1,05
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	1,05 – 1,10
7.	– exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,10 – 1,15
8.	– nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nadštandardným vybavením, viacpodlažné budovy	1,15 – 1,30
9.	– využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,30 – 2,00

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) sa určí takto:

Dopravné vzťahy		k_D
1.	pozemky v odľahlých lokalitách bez možnosti využitia hromadnej dopravy, cesty bez dokončovacích prác (nespevnené a pod.), cesta do obce alebo mesta v trvaní viac ako 30 min. pri bežnej premávke	0,80
2.	obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
3.	pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
4.	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
5.	pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
6.	pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05 – 1,20

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa určí takto:

Funkčné využitie územia		k_F
1.	plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,50 – 2,00
2.	zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20 – 1,50
3.	plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00 – 1,30
4.	výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	0,90 – 1,10
5.	výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha), osídlenia marginalizovaných skupín obyvateľstva	0,80 – 1,00

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa určí takto:

Technická infraštruktúra		k_I
1.	bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	0,80 – 1,00

2.	stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,00 – 1,20
3.	dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20 – 1,30
4.	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30 – 1,50

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) sa určí takto:

Povyšujúce faktory	k_z
– nevyskytujú sa	1,00
– pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.), – obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k_s , – pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené vo zvýšenej východiskovej hodnote, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,01 - 3,00

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99) sa určí takto:

Redukujúce faktory	k_R
– nevyskytujú sa	1,00
– ak sa v najbližšom čase podľa platného územného plánu predpokladá nižší stupeň využitia ako doteraz, – spád emisií a vplyv zápachu z priemyselnej výroby, uskladnenia surovín, odpadov, z výroby potravín, z poľnohospodárskej výroby a pod., – rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach, – ekologické zaťaženie pozemku, – ak sa v blízkosti obytnej, administratívnej alebo rekreačnej zóny nachádzajú rušivo pôsobiace priemyselné zariadenia, – pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, – ochranné pásma zo zákona, stavebná uzáva, stavba pod povrchom pozemku, – závady viaznuce na pozemku (napríklad právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.), – vplyv časového vývoja minulých období, – iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,20 - 0,99

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukovujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).“

Popis:

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hlavného mesta Bratislavy – m.č. Vajnory, k.ú. Vajnory. Jedná sa o pozemky parc. CKN č. 619 a 621/1, zapísané na LV č. 3547, a pozemok parc. č. 621/2, ktorý je zapísaný na LV č. 684, k.ú. Vajnory. Predmetné parcely sa nachádzajú v zastavanom území m. č. Vajnory, v centrálnej pamiatkovej zóne. Parcely sú rovinatého charakteru s priamym prístupom po spevnenej komunikácii a chodníku ul. Rofnícka (parc. č. 2695/4 a 2694/4, vo vlastníctve Hl. mesta Bratislavy). Jedná sa o ulicu, ktorá je hlavnou komunikáciou prechádzajúcou m.č. Vajnory. Pozemky sú rovinatého charakteru, na pozemkoch sa nachádzajú inžinierske siete voda, kanalizácia, plyn a elektro. Na pozemku parc. č. 619 sa nachádza stavba RD súp. č. 9070, pozemky parc. č. 621/1 a 621/2, vytvárajú súvisiace parcely, dvor a záhradu nachádzajúce sa vedľa a za rodinným domom. V blízkej vzdialenosti od predmetných pozemkov a RD sa nachádzajú susediace rodinné domy, ktoré sú využívané na trvalé bývanie. Dopravné spojenie je možné MHD. Zástavka MHD (autobus) sa nachádza priamo pred rodinným domom. V dostupnej vzdialenosti je kompletná občianska vybavenosť.

Pre správne ohodnotenie pozemku je nutný citlivý prístup k posúdeniu koeficientu redukujúcich faktorov a zvyšujúcich faktorov. Hlavným a východiskovým merítkom pre stanovenie všeobecnej hodnoty konkrétneho pozemku sú skutočné nákupné ceny porovnateľných pozemkov v dotknutej lokalite a v čase stanovovania VŠH. VŠH pozemku by mala zahŕňať a odzrkadľovať atraktivitu pozemku danú lokalitou, tvarom, veľkosťou a prístupmi, ďalej existenciu inžinierskych sietí, ale tiež iné špecifiká ovplyvňujúce rozhodovanie potenciálnych záujemcov o odkúpenie toho-ktorého pozemku.

Porovnaním s cenami pozemkov priamo v dotknutej lokalite a v jej okolí na základe ponúk uverejnených na dostupných internetových portáloch, odborným posúdením a zhodnotením všetkých uvedených skutočností, určujem hodnotu koeficientu zvyšujúcich faktorov na 1,5 (zohľadnený zvýšený záujem s ohľadom na centrálnu polohu v lokalite, ako aj vzhľadom k širšiemu centru Bratislavy). S hodnotou koeficientu redukujúcich faktorov uvažujem na úrovni 0,85 (zohľadnený tvar pozemkov úzky obdĺžnikový, s ohľadom na možnosti ich prípadnej budúcej zástavby). Ostatné koeficienty sú viac-menej jednoznačné.

Predmetné pozemky sú v zmysle zápisu na LV č. 3547 a LV č. 684, evidované ako:

3.2.1.1 LV č. 3547, k.ú. Vajnory, zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
619	zastavaná plocha a nádvorie	135,00	1/1	135,00
621/1	zastavaná plocha a nádvorie	507,00	1/1	507,00
Spolu výmera				642,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 Eur/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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

využitia územia		
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	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,85$	3,7294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,7294$	247,59 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcely č. 619	$135,00 \text{ m}^2 * 247,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	33 424,65
parcely č. 621/1	$507,00 \text{ m}^2 * 247,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	125 528,13
Spolu		158 952,78

3.2.1.2 LV č. 684, k.ú. Vajnory, ostatná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
621/2	ostatná plocha	432,00	1/1	432,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{HM} = 66,39 \text{ Eur/m}^2$

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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v	1,50

koeficient povyšujúcich faktorov	zvýšenej východiskovej hodnote	
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 0,85$	3,7294
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ Eur/m}^2 * 3,7294$	247,59 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 621/2	$432,00 \text{ m}^2 * 247,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	106 958,88
Spolu		106 958,88

III. ZÁVER

Všeobecná hodnota pozemkov a stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu predmetnej stavby v danom mieste a čase pri jej prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávací metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávací metóda
Všetky stavby a pozemky	72 671,72	-	-	265 911,66	-	-

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Rodinný dom súp. č. 9288, parc. č. 619, Roľnícka ul. č. 121, Bratislava- m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory	62 446,43
Ploty	
Oplotenie čelné a v dvorovej časti	649,25
Časť oplotenia z ľavej bočnej strany rodinného domu I	4 760,10
Časť oplotenia z ľavej bočnej strany rodinného domu II	2 724,72
Studňa kopaná	1 430,41
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	424,56
Prípojka kanalizácie	140,00
Prípojka plynu	96,26
Spolu stavby	72 671,72
Pozemky	
LV č. 3547, k.ú. Vajnory, zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 619 (135 m ²)	33 424,65
LV č. 3547, k.ú. Vajnory, zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 621/1 (507 m ²)	125 528,13
LV č. 684, k.ú. Vajnory, ostatná plocha - parc. č. 621/2 (432 m ²)	106 958,88
Spolu pozemky (1 074,00 m²)	265 911,66
Všeobecná hodnota celkom	338 583,38
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	339 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristotridsaťdeväťtisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Mimoriadne riziká sú zadané v časti 3. c) - Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

V Bratislave, dňa 22. 08. 2023

Ing. Ján Ďuriš

¹ 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 pohádzkou.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. DD 069N - 2022, zo dňa 21. 07. 2023
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 684, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023 /vytvorený cez katasterportál/.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3547, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023 /vytvorený cez katasterportál/.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vajnory, zo dňa 10. 08. 2023 /vytvorený cez katasterportál ZBGIS/.
- Záznam z miestnej obhliadky, zo dňa 10. 08. 2023
- Snímka s katastrálnej ortofotomapy, s vyznačením pozemkov a územia, ktoré je predmetom ohodnotenia
- Geometrický plán na zameranie stavby a prístavby p.č. 619, vyhotovený PIO Chempik GS s.r.o dňa 20. 10. 2011, overený Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, pod č. 2153/2011, zo dňa 03. 11. 2011
- Stavebné povolenie na „prístavbu rodinného domu a garáže“ vydané Odborom výstavby a územného plánovania ObNV Bratislava III, pod č. OVaÚP-327-3501/78-OR-2, zo dňa 12. 01. 1979
- Str. č. 5, znaleckého posudku č. 45/2011, vypracovaný znalcom Ing. Zoltán Rajci, zo dňa 15. 11. 2011
- Indexy vývoja cien stavebných prác, cenová úroveň pre metodiku USI
- Situácia rodinného domu súp. č. 9288
- Pôdorys rodinného domu - prízemie, suterén
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti



DUPOS dražobná, spol. s r.o.
Tamaškovičova č. 17
917 01 Trnava

DD 069N-2022

Ing. Ján Ďuriš
Nám. Sv. Františka 8A, 84104 Bratislava

v Trnave, 21.07.2023

Vec: Objednávka znaleckého posudku za účelom vykonania dobrovoľnej dražby

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností:

- rodinný dom súp. č. 9288 umiestnený na parcele registra "C" par.č. 619
 - parcela registra "C" č. 619, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 135 m²
 - parcela registra "C" č. 621/1, druh: zastavaná plocha a nádvorie o výmere 507 m²
- zapísaných na Liste vlastníctva č. 3547, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, k.ú. Vajnory, okres Bratislava III, obec Bratislava - Vajnory
- a
- parcela registra "C" č. 621/2, druh: ostatná plocha o výmere 432 m²
- zapísaných na Liste vlastníctva č. 684, Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, k.ú. Vajnory, okres Bratislava III, obec Bratislava - Vajnory

Termín znaleckého ohodnotenia: 10.08.2023 09:00

Znalecký posudok žiadame vyhotoviť v termíne do 10 dní od zamerania:
4 exempláre
2 x CD (2 x so znaleckým posudkom v súbore word a 2x hyp s fotkami)
Žiadame o zabezpečenie tel.kontaktu na vlastníka/užívateľa nehnuteľnosti

Navrhovateľ: Slovenská sporiteľňa, a.s.

S pozdravom

**DUPOS dražobná,**
spol. s r.o.
Tamaškovičova 17, 917 01 Trnava
IČO: 36 233 935, IČ DPH: SK2021473476
Tel.: +421 33 553 27 22

Oudryi čim

Lucia Ondrejičková

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDD“) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD; požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa ustanovenia §12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.“

Ak teda obhliadka predmetu dražby nebola umožnená, znalec postupuje vyššie uvedeným spôsobom.

Prílohy:

Znalecký posudok č. 45/2011 vypracovaný Ing. Zoltánom Rajcim

Kontakt: vlastníci Fašung Miroslav 0905888158

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 10.8.2023
Obec : 529362 Bratislava-Vajnory Čas vyhotovenia : 7:57:46
Katastrálne územie : 805700 Vajnory Údaje platné k : 9.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 684

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
621/2	432	Ostatná plocha	37	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

1	Fašung Miroslav r. Fašung, Roľnícka 9288/121, Bratislava, PSČ 831 07, SR, Dátum narodenia: 08.01.1969	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 31D 375/2010, D not 37/2010 zo dňa 8.3.2011, právoplatné dňa 8.3.2011, Z-8046/11	
	Iné údaje	
	GP č. 21/2011	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie zo dňa 24.08.2020 o začatí výkonu záložného práva a to predajom na dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, P-1373/2020	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

Iné údaje - nepriradené

Rozhodnutie o zmene vymedzenia pamiatkovej zóny č.MK 1496/2008-51/15215 zo dňa 3.11.2008, Z-2917/11

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 na pozemok parc.č.621/2, podľa V-30051/11 zo dňa 3.1.2012.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 10.8.2023
Obec : 529362 Bratislava-Vajnory Čas vyhotovenia : 7:56:35
Katastrálne územie : 805700 Vajnory Údaje platné k : 9.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3547

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
619	135	Zastavaná plocha a nádvorie	15	203	1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 9288 evidovanej na pozemku parcelné číslo 619							
Iné údaje: Bez zápisu							
621/1	507	Zastavaná plocha a nádvorie	18	203	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 203 Pamiatková zóna

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
9288	619	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Fašung Miroslav r. Fašung, Roľnícka 9288/121, Bratislava, PSČ 831 07, SR, Dátum narodenia: 08.01.1969	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Osvedčenie o dedičstve 31 D 101/2010, Dnot 17/2010 právopl. z 17.6.2010, Z-11186/2010. Osvedčenie o dedičstve 31D 375/2010, D not 37/2010 zo dňa 8.3.2011, právoplatné dňa 8.3.2011, Z-8046/11	
	Iné údaje	
	Rozhodnutie o zmene vymedzenia pamiatkovej zóny č.MK 1496/2008-51/15215 zo dňa 3.11.2008, Z-2917/11 GP č. 21/2011	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie zo dňa 24.08.2020 o začatí výkonu záložného práva a to predajom na dražbe v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, P-1373/2020	-

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

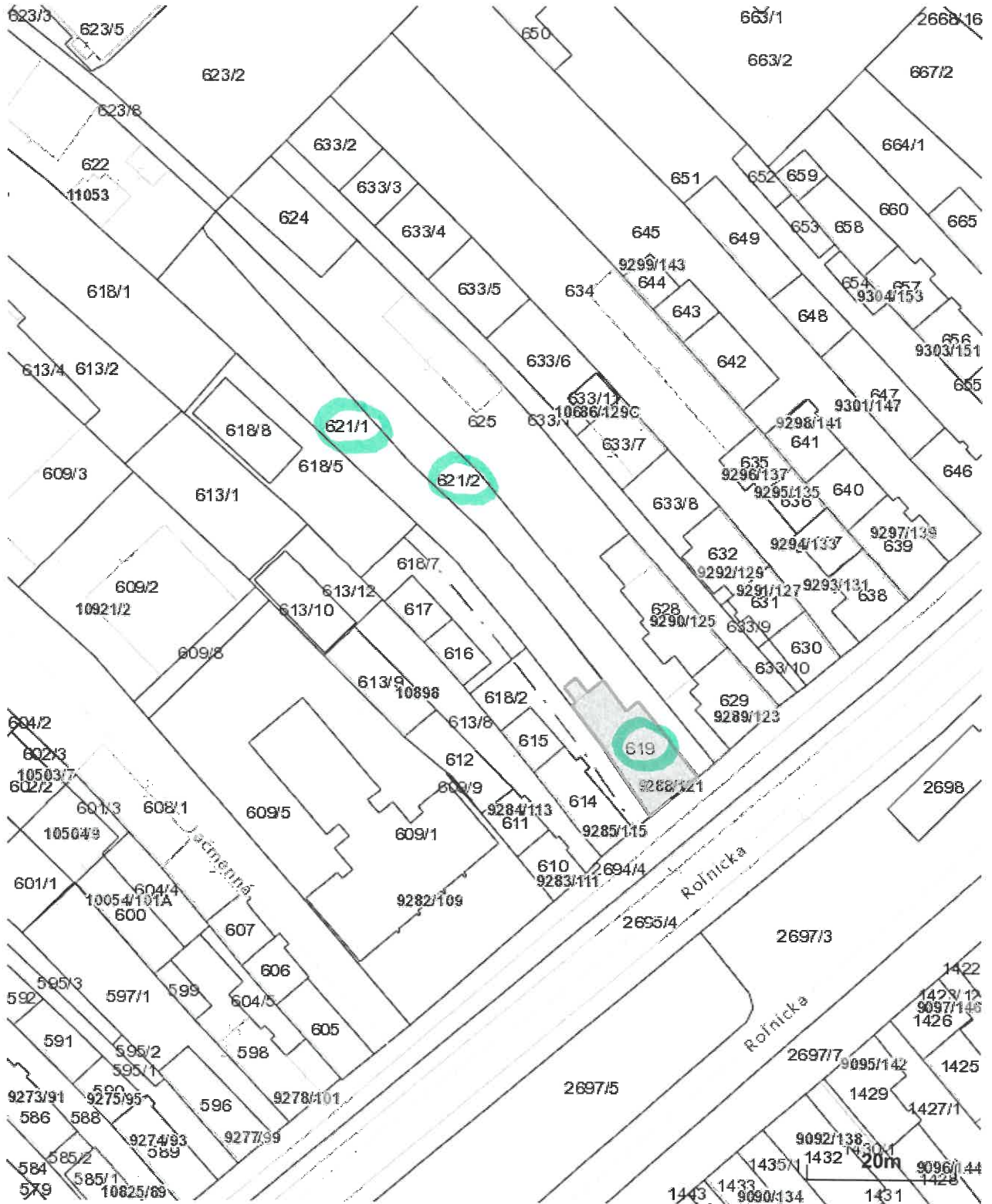
ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., IČO: 00151653 na pozemok parc.č.619, 621/1 a stavbu súpis.č.9288 na pozemku parc.č.619, podľa V-30051/11 zo dňa 3.1.2012.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Parcela registra C, 619

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Vajnory > k.ú. Vajnory



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

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

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

Záznam z miestnej obhliadky

Konanej dňa: 10. 08. 2023 o 09 00 hod

Miesto: Roľnícka č. 121, k.ú. Vajnory

Nehnutelnosť:

- Rodinný dom súp. číslo 9288 s príslušenstvom, nachádzajúci sa na pozemku parc. č. 619, a pozemky parc. č. 619 a 621/1, vedené na LV č. 3547, a pozemok parc. č. 621/2, ktorý je vedený na LV č. 684. Predmetné nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území Vajnory, v Bratislave – m. č. Vajnory, okres Bratislava III

Záznam z obhliadky a zamerania nehnuteľnosti:

Miestna obhliadky sa v stanovenom termíne *uskutočnila* / ~~neuskutočnila~~. Vlastník nehnuteľnosti, ktorá je predmetom ohodnotenia *umožnil* / ~~neumožnil~~ prístup do nehnuteľnosti, za účelom jej obhliadky, zamerania a spracovania fotodokumentácie.

Prítomní:

Ing. Ján Ďuriš, znalec

p. Miroslav Fašung



Spoplatnené v zmysle zákona č. 232/99 Zz.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhotovitel PIO CHEMPIK GS, s.r.o. Fraňa Kráľa 16 811 05 Bratislava tel.:0905516476 IČO: 35 723 785 geometer@mail.t-com.sk		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec Bratislava – m.č.Vajnory
		Kat. územie Vajnory	Číslo plánu 21/2011	Mapový list č. Pezinok 6-7/23
		GEOMETRICKÝ PLÁN na zameranie stavby a prístavby p.č.619		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Dušan Hanus
Dňa: 17.10.2011	Meno: Ing. Bohumil Levčík	Dňa: 20.10.2011	Meno: Ing. Milica Vašková	Dňa: 03. NOV 2011
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: 2153/2011
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 2757 E				Úradne overené podľa zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba adresa, (sídlo))
PK vločky	parcely	ha	m ²								ha	m ²		
LV	PK	KN	ha	m ²	Stav právny je totožný s registrom C KN					ha	m ²	kód		
683		620		109						620			zaniká	
3547		619		86						619	135		zast.pl. 15 10	Doterajší
3547		621/1		440						621/1	507		zast.pl. 18	Detto
684		621/2		439						621/2	432		ost.pl. 37	Detto
Spolu:				1074						1074				

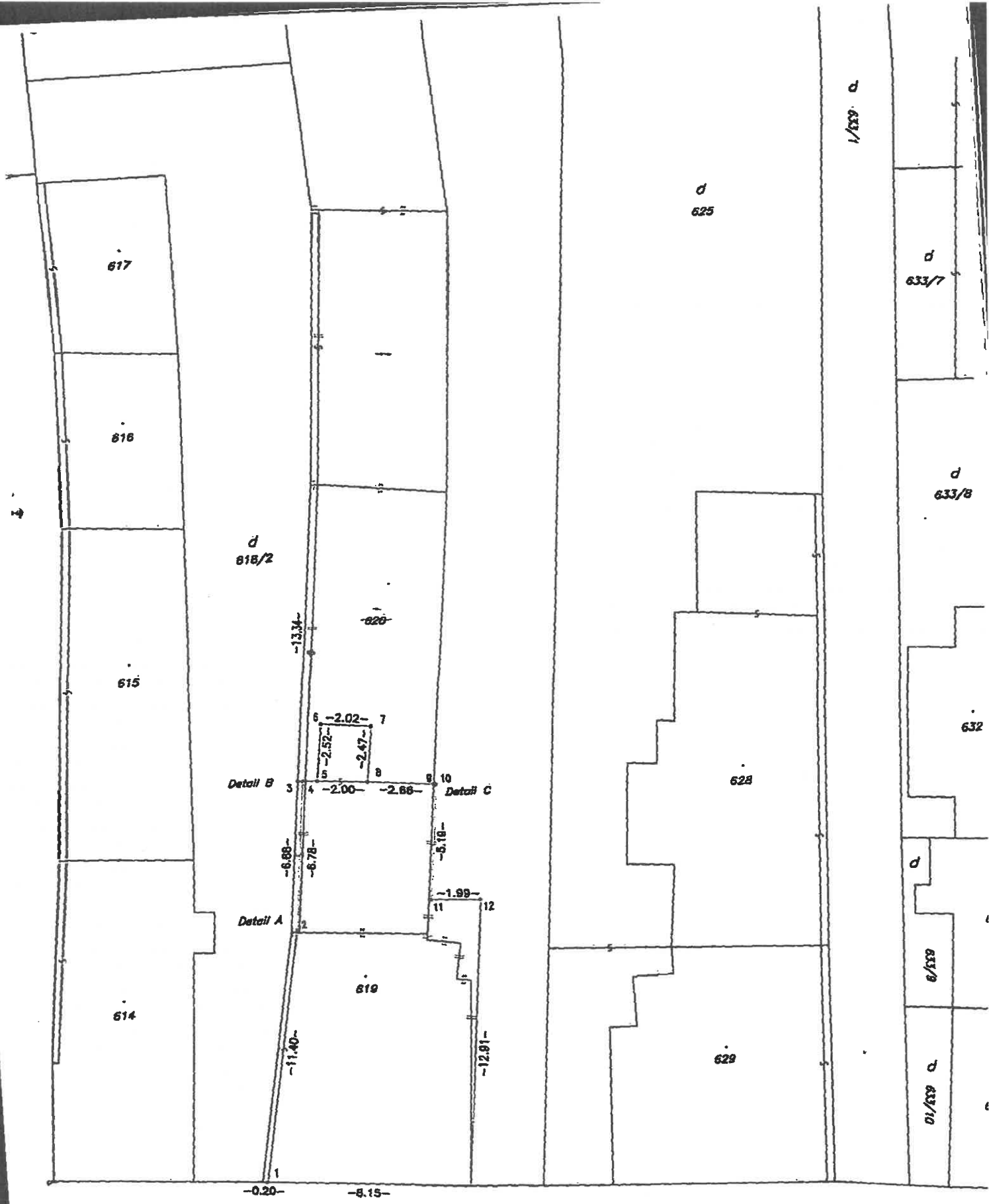
Legenda: kód spôsobu využívania pozemku

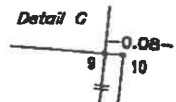
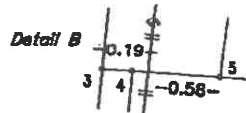
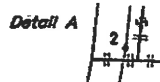
15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - pozemok, na ktorom je dvor

37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

kód druhu stavby 10 - rodinný dom





* 6
621/2

-350-

Obvodný národný výbor Bratislava III, Odbor výstavby a územného plánovania, ako stavebný úrad I.st. príslušný podľa ust. § 117 ods. 3 zák. č. 50/76 Zb. stavebného zákona po vykonanom stavebnom konaní podľa § 60, 61, 62 a 64 cit. zákona ako aj príslušných ustanovení zákona č. 71/67 Zb. o správnom poriadku, podľa ust. § 66 ods. 1 a § 67 stavebného poriadku a § 25 a § 26 vyhl. č. 85/76 Zb. vydáva

s t a v e b n é p o v o l e n i e

stavebníkovi Fašungovi Valeriánovi a manžel. Jozefe, bytom Roľnícka 121, Vajnory sa povoľuje prístavba k rod. domu a garáž v Bratislave - Vajnoroch na Roľníckej ul. parc. č. 620, kat. územie Vajnory.

Dispozičné riešenie stavby:

V suteréne pivnica, prízemie obývacia izba, veranda.

Obytná plocha prístavby 20,9 m². Zastavaná plocha prístavby 45,28 m².
Veľkosť garáže 3,8 x 5,4 m.

Technický popis stavby:

Základy z betónu B 105, obvodové murivo z pálených tehál, stropy z keramických nosníkov KP, strecha rovná so spádam do dvora.

Prístavba k rodinnému domu a garáž sa postaví podľa potvrdenej projektovej dokumentácie, ktorá je neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia, pričom stavebník je povinný dodržať tieto podmienky:

1. Osadenie prístavby je vyznačené na pripojenom situačnom pláne. Stavbu podľa situačného plánu vytýči Stredisko geodézie v Bratislave-Krasňanoch, Pekná cesta 15 na požiadanie stavebníka.
2. Stavebník sa nesmie bez osobitného povolenia stavebného úradu odchýliť od schválenej projektovej dokumentácie, ako aj schváleného osadenia prístavby.
3. Počas stavby musí byť postarané o bezpečnosť pracovníkov v zmysle ust. vl. nar. č. 53/31 Zb. v znení vl. nar. č. 97/48 Zb. ust. §§ 132-138. Zákonníka práce a smerníc Ministerstva stavebníctva vydaných na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pracujúcich / najmä výnos Min. stav. z 20.9.1966-práce betonárske a murárske, z 2.3.1967- práce na strojoch, so strojmi a strojným zariadením a z 31.8.1976- zemné práce.
4. Stavba sa bude vykonávať svojpomocne. Odborný dozor nad stavbou bude vykonávať Krivoš Vladimír, bytom Pri Struže 16, Vajnory, ktorý pred-

- kázal k tejto činnosti odbornú spôsobilosť.
5. Stavebník je povinný mať na stavbe schválenú projektovú dokumentáciu a viesť o stavebných prácach stavebný denník, súčasťou ktorého je tiež prehľadný záznam o osobách pomáhajúcich na stavbe uskutočňovanej svojpomocou.
 6. Stavebník je povinný označiť stavbu výrazným štítkom " Stavba povolená " s udaním mena a adresy stavebníka, odborného dozoru stavby a čísla a dátumu stavebného povolenia. Štítok potvrdí stavebný úrad.
 7. Inštalácie vody, plynu, elektriny, ústr. kúrenia a slaboprúdu musia sa uskutočniť podľa čs. štátnych noriem a výkresovej dokumentácie. Inštalácie môže vykonať len organizácia k tomu oprávnená, prípadne osoba pre túto činnosť odborne spôsobilá.
 8. Dažďová voda musí byť zvedená odkvapovými rúrami na vlastný pozemok a nesmie sa odvieť cez susedný pozemok bez vodoprávneho prejednania.
 9. Žumpa a smetisko sa nesmú zriaďovať pri ulici /ceste/ a musia sa na stavebnom pozemku umiestniť tak, aby od hraníc susedného pozemku boli vzdialené najmenej 3 m. Studňu možno zriadiť vo vzdialenosti najmenej 15 m od najbližšej žumpy a najmenej od susedov 3m.
 10. Skladovanie stavebného materiálu počas stavby na verejných priestranstvách, t. j. na uliciach, námestiach, chodníkoch a pod. sa zakazuje.
 11. Stavebník je povinný bezodkladne ohlásiť povoľujúcemu stavebnému úradu a Mestskej správe pamiatkovej starostlivosti v Bratislave výskyt zvláštnych predmetov a iných vecí, ktoré by sa objavili pri výkopoch a ktoré môžu mať pamiatkový alebo archeologický charakter, a vyčkať na ďalšie dispozičné uvedené orgánov.
 12. Lehota na dokončenie stavby sa určuje do 36 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti tohto rozhodnutia.
V prípade, že stavebník nie je z vážnych dôvodov schopný stavbu dokončiť, má o predĺženie termínu pred jeho uplynutím, s uvedením dôvodov osobitne požiadať stavebný úrad. Stavebné povolenie stráca platnosť, ak sa so stavbou nezačalo do 2 rokov odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, pokiaľ stavebný úrad neurčil v odôvodnených príadoch pre začatie stavby dlhšiu lehotu.
 13. Dokončenú stavbu možno užívať len ak na požiadanie stavebníka. Stavebný úrad vydá kolaudačné rozhodnutie podľa § 82 zákona č. 50/76 Zb.
Stavebník k žiadosti o kolaudačné povolenie priloží:
a/ 3x projektovú dokumentáciu o stavbe podľa jej skutočnej realizácie, doklad o vytýčení stavby, doklad o odstránení nedostatkov a

ne výrobkov.

o/ doklad o skúškach plynu, elektriny, ústr. kúrenia a slahoprúdu, hromozvodov a komínov.

14. Stavebník je oprávnený začať stavebné práce až po nadobudnutí právoplatnosti tohto stavebného povolenia, ktoré stavebný úrad potvrdí.
15. Stavbu garáže ako súčasť domu treba previesť podľa ČSN 7360.55 a musia sa dodržať tieto podmienky:
- a/ Garáž musí byť dostatočne priecne odvetraná. Ventiláčné otvory musia byť umiestnené v prednej stene garáže dolu a v zadnej hore / vzadu v bočnej stene hore/, ktoré musia byť opatrené hustou sieťkou.
 - b/ Podlaha garáže musí byť ohňovzdorná, nepriepustná a musí mať spád k zberacej jamy, z ktorej nesmie byť zriadený žiadny odtok do kanál. Odpad zberacej jamy musí byť opatrený nádobou na zachycovanie oleja a benzínu. Nádoba nech je opatrená mrežou.
 - c/ Umelé osvetlenie môže byť elektrické. Elektrické vedenie musí byť opatrené dvojitzou izoláciou, vypínače, poistky, oblúkovky a pod. musia byť umiestnené mimo garáže. Osvetľovacie elekt. žiarovky nech sú opatrené ochrannými sklami, ktoré musia byť uzavreté objímkami.
 - d/ Nabíjanie akumulátorov musí sa diať mimo garáže.
 - e/ Ukladať benzín v garáži je zakázané okrem toho, ktorý sa nachádza v automobilových nádržiacch.
 - f/ V garáži nesmie byť žiadne ohnisko.
 - g/ Strop garáže musí byť prevedený z úplne ohňovzdorného materiálu.
 - h/ Garáž musí byť oddelená od ostatných miestností, chodieb, 30 cm murivom.

Stavebníkovi sa súčasne predpisuje podľa vyhl. č. 162/86 Zb. o správnych poplatkoch poplatok v sume Kčs 200,- /dvesto korún čsl./, ktorú stavebník uhradil pred prevzatím tohto rozhodnutia.

O d ô v o d n e n í e :

Stavebník preukázal, že je vlastníkom pozemku parc. č. 620, kat. úz. Vajnory.

Prístavba je umiestnená na vlastnom pozemku a dosiahne sa zlepšenie parametrov rod. domu, preto stavebný úrad rozhodol tak, ako je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedené.

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na NV hl. mesta SSR Bratislavy - Odbor úz. plánovania a architektúry, prostredníctvom tunajšieho odboru výstavby a úz. plánovania.

4
O to sa upovedomujú:

1. Stavebník: Fašung Valerián a manž. Jozefa, Roľnícka 121, Bratislava-Vajnory
2. OÚPaa NVB
3. Finančný odbor ObNV III
4. Slovenská štátna sporiteľňa, Bratislava
5. Odborný dozor stavby: Krivoš Vladimír, Pri Struhe 16, Vajnory
6. Vojtech Vitáloš, Roľnícka 125, Vajnory, Bratislava
7. Jalubček Vincent, Roľnícka 125, Bratislava-Vajnory
8. Stredisko gwdózie, Bratislava, Pekná cesta 15
9. MNV Vajnory



Vedúci odboru výstavby
a územného plánovania:
Ing. Stanislav V a s e j k

Vybavuje: Orbánová

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

Rodinný dom
Vonkajšie úpravy
Pozemky

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

Garáž na pozemku parcela č. 621/2 nie je predmetom ohodnotenia, pretože podľa vlastníka garáž bude odstránená pre zlý technický stav a nie je spôsobilá na užívanie. Z uvedeného dôvodu tento objekt nemôže byť predmetom záložného práva. Garáž nie je na liste vlastníctva a nie je ani geometrickom pláne.

Základné pojmy a názvoslovie, ktoré boli použité v tomto znaleckom posudku:

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

Východisková hodnota (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase hodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebenia.

Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom

Bratislava – Vajnory, Roľnícka 121, súpisné číslo 9288, parcela číslo 619, k.ú. Vajnory

Rodinný dom, ktorý je predmetom ohodnotenia sa nachádza na hlavnej ulici miestnej časti Bratislavy, vo Vajnoroch. Prístup k domu je po bezprašnej, mestskej komunikácii. V tejto lokalite sa nachádzajú všetky potrebné inžinierske siete – rozvod vody, kanalizácie, zemného plynu a elektrickej energie. Tesne pred domom je zastávka mestskej autobusovej dopravy. Obchody a potrebné služby sú v dostupnej vzdialenosti.

Hodnotený dom bol postavený etapovito. V roku 1932 bola postavená predná časť, kde boli dve izby, orientované do ulice, potom kuchyňa a hala. Na základe stavebného povolenia, ktoré bolo vydané v roku 1979, bola urobená prístavba smerom do záhrady, kde sa nachádzajú dve izby a prístavba na bočnej strane domu, kde sa je pozdĺžna predsieň.

Pod celým domom je pivnica. Pod staršou časťou domu je klenbová pivnica a pod prístavbou je strop železobetónová doska.

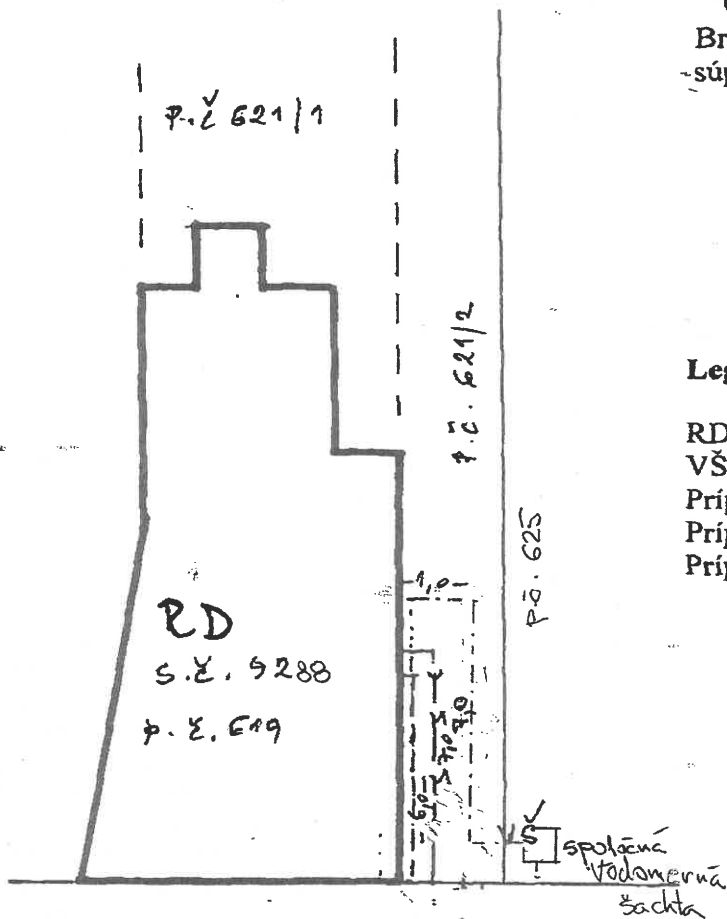
Počas prístavby bola realizovaná významná rekonštrukcia celého domu. Všetky podlahy boli odstránené a nahradené betónovými s poterom. Bola zriadená kúpeľňa, kuchyňa bola obnovená. Boli urobené nové rozvody vody a kanalizácie. Okná boli vymenené za plastové s izolačným dvojsklom.

Index vývoja cien

Datav > Služby > Index vývoja cien

Cenová úroveň pre metodiku USI															
1. Q 2005	2. Q 2005	3. Q 2005	4. Q 2005	1. Q 2006	2. Q 2006	3. Q 2006	4. Q 2006	1. Q 2007	2. Q 2007	3. Q 2007	4. Q 2007	1. Q 2008	2. Q 2008	3. Q 2008	4. Q 2008
1,810	1,826	1,841	1,856	1,878	1,893	1,914	1,929	1,954	1,970	1,985	2,007	2,048	2,083	2,110	2,121
1. Q 2009	2. Q 2009	3. Q 2009	4. Q 2009	1. Q 2010	2. Q 2010	3. Q 2010	4. Q 2010	1. Q 2011	2. Q 2011	3. Q 2011	4. Q 2011	1. Q 2012	2. Q 2012	3. Q 2012	4. Q 2012
2,136	2,141	2,150	2,156	2,160	2,161	2,169	2,174	2,187	2,191	2,194	2,193	2,194	2,204	2,211	2,211
1. Q 2013	2. Q 2013	3. Q 2013	4. Q 2013	1. Q 2014	2. Q 2014	3. Q 2014	4. Q 2014	1. Q 2015	2. Q 2015	3. Q 2015	4. Q 2015	1. Q 2016	2. Q 2016	3. Q 2016	4. Q 2016
2,203	2,214	2,220	2,227	2,235	2,242	2,251	2,255	2,263	2,281	2,298	2,302	2,307	2,313	2,315	2,320
1. Q 2017	2. Q 2017	3. Q 2017	4. Q 2017	1. Q 2018	2. Q 2018	3. Q 2018	4. Q 2018	1. Q 2019	2. Q 2019	3. Q 2019	4. Q 2019	1. Q 2020	2. Q 2020	3. Q 2020	4. Q 2020
2,350	2,382	2,397	2,404	2,435	2,458	2,476	2,494	2,535	2,554	2,572	2,581	2,618	2,629	2,638	2,652
1. Q 2021	2. Q 2021	3. Q 2021	4. Q 2021	1. Q 2022	2. Q 2022	3. Q 2022	4. Q 2022	1. Q 2023	2. Q 2023	3. Q 2023	4. Q 2023				
2,558	2,707	2,826	2,851	3,043	3,176	3,307	3,412	3,547	3,584						

Osadenie rodinného domu
Bratislava – Vajnory, Roľnícka 121,
súpisné číslo 9288, parcela číslo 619,
k.ú. Vajnory



Legenda:

RD rodinný dom

VŠ vodomerná šachta

Prípojka vody 

Prípojka kanalizácie 

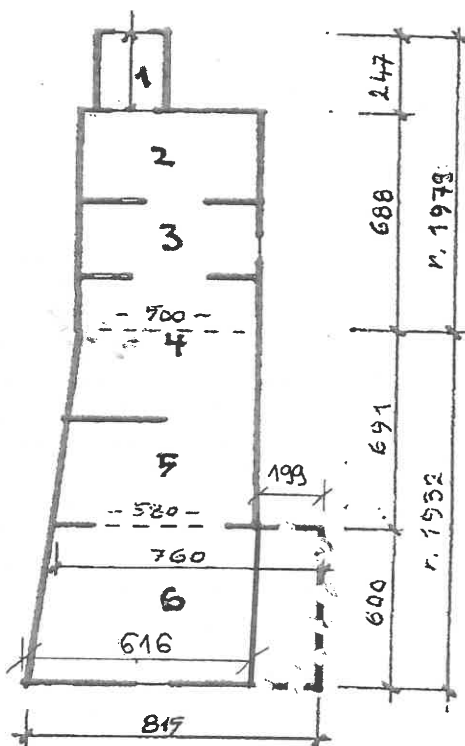
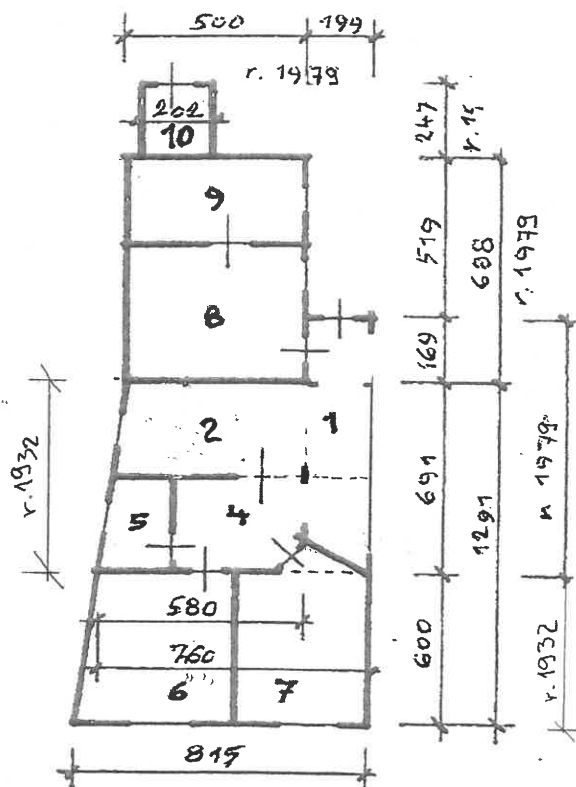
Prípojka plynu 

Pôdorysy rodinného domu
 Bratislava – Vajnory, Roľnícka 121,
 súpisné číslo 9288, parcela číslo 619,
 k.ú. Vajnory

Legenda:

Prizemie:

1. Vstupná chodba
2. Kuchyňa
- ~~3. Spajza~~
4. Hala
5. Kúpeľňa
6. Izba
7. Izba
8. Izba
9. Izba
10. Schodište do pivnice



Suterén (pivnica)

1. Schody
2. Sklad
3. Sklad
4. Kotolňa
5. Vínná pivnica
6. Vínná pivnica

FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU: Rodinný dom súp. č. 9288, parc. č. 619, Roľnícka č. 121, Bratislava – m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory



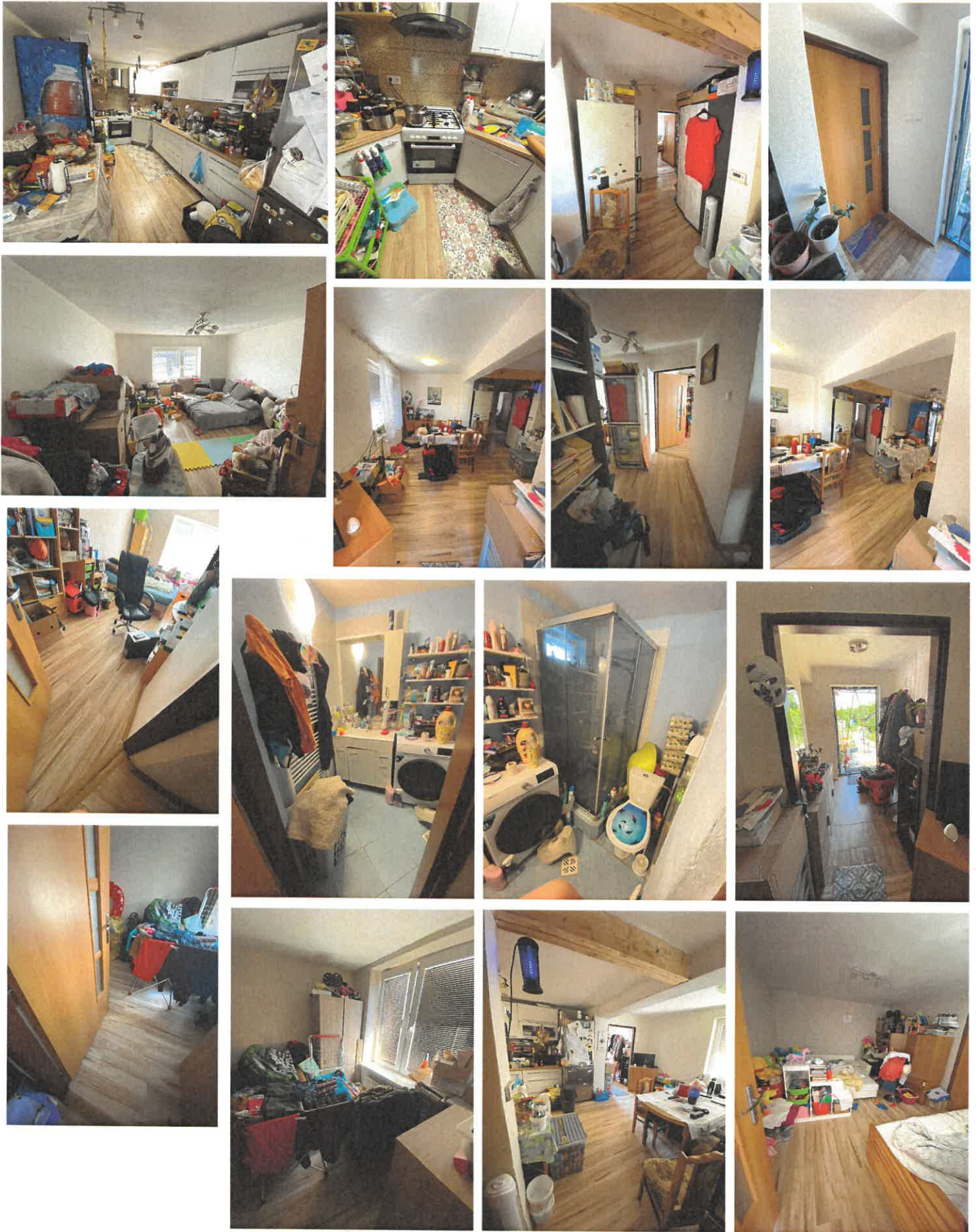
FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU: Rodinný dom súp. č. 9288, parc. č. 619, Roľnícka č. 121, Bratislava – m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory

Suterén



FOTODOKUMENTÁCIA OBJEKTU: Rodinný dom súp. č. 9288, parc. č. 619, Roľnícka č. 121, Bratislava – m.č. Vajnory, katastrálne územie Vajnory

Prízemie



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Doplnok k znaleckému posudku som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 910656 zo dňa 01. 08. 2005, pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910656.

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu číslo 65.

Znalecký úkon je zapísaný pod por. číslo 65/2023 znaleckého denníka.

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Bratislave, dňa 22. 08. 2023

Ing. Ján Ďuriš