

**Znalec:**

Ing. Štefan Pastierovič, Majerská cesta 65, 974 01 Banská Bystrica  
Č.tel.: 0908 773 888  
E-mail: pastierovicreality@gmail.com

**Zadávateľ:**

LICITOR group, a.s., Sládkovičova 6, 010 01 Žilina, IČO 36421561

**Číslo spisu /objednávky/:**

Objednávka zo dňa 25.08.2022

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 86/2022**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 12585 na parc.č. 4793/17 v k.ú. Vajnory, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, vrátane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov KN-C parc.č. 4793/4, 4793/13, 4793/17 a spoluvlastnícky podiel 1/11 z pozemku KN-C parc.č. 4794.

**Počet strán /z toho príloh/:** 47 /z toho 23 strán príloh/

**Počet vyhotovení:** 6

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 12585 na parc.č. 4793/17 v k.ú. Vajnory, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov KN-C parc.č. 4793/4, 4793/13, 4793/17 a spoluvlastnícky podiel 1/11 z pozemku KN-C parc.č. 4794.

## 1.2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre dobrovoľnú dražbu nehnuteľností.

## 1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok /rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu/:

14.09.2022

## 1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

19.09.2022

## 1.5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### a/ Dodané zadávateľom :

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 25.08.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5503, k.ú. Vajnory - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.09.2022.
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5332, k.ú. Vajnory - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 14.09.2022.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vajnory - kópia z katastrálneho portálu zo dňa 13.09.2022.
- Rozhodnutie č. ÚKaSP-2006/774-KR-MGR o povolení užívania stavby rodinného domu vydané Mestskou časťou Bratislava - Nové Mesto zo dňa 25.01.2007 - kópia.
- Technická dokumentácia rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží a rezu domu.
- Znalecký posudok č.109/2013 vypracovaný znalkyňou Ing.Evou Kinczerovou zo dňa 12.08.2013 - kópia.

### b/ Obstarané znalcom :

- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti.
- Indexy cenového rastu vydané ŠÚ SR.
- Programové vybavenie HYPO, verzia 20.50 od firmy Kros s.r.o. Žilina.

## 1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001.
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov.
- Cenové správy pre stavebníctvo vydávané spoločnosťou ODIS s.r.o. Žilina.

## 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### **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.

### **Výnosová hodnota (HV)**

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

### **Základné postupy ohodnocovania:**

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

porovnávací metóda,

kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

metóda polohovej diferenciacie

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike ÚSI Žilina, r. 2001 a prepočítaných na menu EURO. Technická hodnota je upravená o vplyvy, pôsobiace na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

### **1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Nie sú žiadne

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a/ Výber použitej metódy:

Vybranou metódou je metóda polohovej diferenciácie, ktorá je v danom prípade najobjektívnejšia. Použitie kombinovanej metódy nebolo možné vzhľadom k tomu, že ide o nehnuteľnosť bez schopnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Pre použitie porovnávacej metódy nebol v danej lokalite dostatok vstupných údajov o porovnateľných prevodoch.

#### b/ Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 5503, k.ú. Vajnory

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 4793/4, vinica o výmere 114 m<sup>2</sup>

parc.č. 4793/13, ostatná plocha o výmere 162 m<sup>2</sup>

parc.č. 4793/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 235 m<sup>2</sup>

Stavby

rodinný dom súp.č. 12585 na parc.č. 4793/17

#### B. Vlastníci:

- Ing.Peter Dinga rod. Dinga a Mgr.Silvia Dingová rod. Kurčinová, Rizlingová 4, Bratislava, PSČ 831 02, dát.nar. 30.08.1958 a 28.12.1976, BSM, v spoluvlastníckom podiele 1/1

#### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

List vlastníctva č. 5332, k.ú. Vajnory

##### A: Majetková podstata:

Pozemky registra C

parc.č. 4794, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 824 m<sup>2</sup>

#### B. Vlastníci:

- Ing.Peter Dinga rod. Dinga a Mgr.Silvia Dingová rod. Kurčinová, Rizlingová 4, Bratislava, PSČ 831 02, dát.nar. 30.08.1958 a 28.12.1976, BSM, v spoluvlastníckom podiele 1/11

#### C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. je špecifikované v priloženom liste vlastníctva.

#### c/ Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 14.09.2022, v tomto termíne znalcovi nebola nehnuteľnosť sprístupnená, posudok je preto vypracovaný v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách z dostupných podkladov, ktorými sú okrem vlastníckych dokladov aj Rozhodnutie o povolení k užívaniu stavby, výkresy domu a Znalecký posudok č.109/2013 vypracovaný znalkyňou Ing.Evou Kinczerovou zo dňa 12.08.2013. V uvedenom termíne bola znalcom v zmysle predloženej objednávky v čase od 10,50 hod. do 11,20 hod. vykonaná vonkajšia obhliadka predmetnej nehnuteľnosti, vyhotovená fotodokumentácia z obhliadky, interiéry domu neboli sprístupnené.

#### d/ Technická dokumentácia :

Znalcovi bola predložená čiastočná technická dokumentácia stavby rodinného domu v rozsahu pôdorysov podlaží a rezov, ktorá bola pri obhliadke dňa 14.09.2022 vizuálnou vonkajšou kontrolou porovnaná so skutkovým stavom, znalcovi neboli sprístupnené interiéry domu, preto súlad medzi technickou dokumentáciou a skutkovým stavom nebolo možné zistiť. Vek stavby bol stanovený podľa predložených podkladov.

**e/ Údaje katastra nehnuteľností :**

Právna dokumentácia bola pri miestnom šetrení porovnaná so zisteným skutkovým stavom a je s ním v súlade. Rodinný dom aj pozemky sú v katastri nehnuteľností evidované tak popisne na liste vlastníctva č. 5503 vedenom Katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava pre k.ú. Vajnory, ako aj geometricky v katastrálnej mape. Spoluvlastnícky podiel k pozemku parc.č. 4794 pod uličnou komunikáciou je zapísaný na liste vlastníctva č.5332.

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

Pozemky registra C

- parc.č. 4793/4, vinica o výmere 114 m<sup>2</sup>
- parc.č. 4793/13, ostatná plocha o výmere 162 m<sup>2</sup>
- parc.č. 4793/17, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 235 m<sup>2</sup>
- spoluvlastnícky podiel 1/11 k parc.č. 4794, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 824 m<sup>2</sup>

Stavby

- rodinný dom súp.č. 12585 na parc.č. 4793/17
- plot uličný na parc.č. 4793/4, 4793/13
- plot zadný murovaný na parc.č. 4793/4
- prípojka vody
- vodomerná šachta
- záhradné zavlažovanie
- kanalizačná prípojka
- spevnené plochy dláždené
- spevnené plochy betónové
- vonkajšie schody

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

Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 RODINNÉ DOMY

#### 2.1.1 Rodinný dom č.súp. 12585 na p.č. 4793/17

##### POPIS STAVBY

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom /JKSO 803.6/, ktorý má dve nadzemné podlažia, nie je podpivničený, podkrovie sa na obytné účely nevyužíva. Podľa dostupných podkladov bol dom daný do užívania v roku 2007. Pri miestnom šetrení dňa 14.09.2022 znalcovi nebola nehnuteľnosť prístupná, preto je tento posudok vypracovaný v zmysle znenia Zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách v znení neskorších zmien a doplnkov z dostupných podkladov, ktorými sú okrem vlastníckych dokladov aj Znalecký posudok č.109/2013 znalkyňou Ing.Evou Kinczerovou, Tranovského 39, 841 02 Bratislava.

Podľa týchto podkladov sa dispozične v prízemí domu nachádzajú zádverie, hala so schodiskom, dve izby, kuchyňa, jedáleň, komora, kúpeľňa, WC, technická miestnosť, šatník a dvojgaráž. Na poschodí domu sú hala so schodiskom, štyri izby, dve kúpeľne s WC, ďalšie samostatné WC s umývadlom a šatník.

Konštrukčne ide o murovanú stavbu, základy sú betónové pásové s vodorovnou izoláciou, obvodové konštrukcie murované tehlové v priemernej hrúbke 30-40 cm, deliace konštrukcie murované. Stropy nad prízemím sú železobetónové monolitické s rovnými podhl'admi, nad poschodím drevené trámové so sadrokartónovými podhl'admi, strecha valbová, krytina škridlová, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Fasádne povrchové úpravy sú silikátové hladké, vnútorné omietky vápenné štukové hladké, okná plastové s vonkajšími plastovými žalúziami, dvere drevené plné hladké alebo zasklené z tvrdého dreva, garážové vráta segmentové s automatickým otváraním. Podlahy v obytných miestnostiach sú z veľkoplošných parkiet, v ostatných miestnostiach prevládajú keramické dlažby, schodiská sú z povrchmi z tvrdého dreva. Vykurovanie je ústredné teplovodné, zdrojom je plynový kotol, radiátory sú ocelové panelové, na ohrev TÚV slúži zásobníkový ohrievač prepojený s kotlom ÚK. Dom je napojený na elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku plynu z verejných sietí.

V kuchyni prízemia je linka na báze dreva dĺžky 7,60 m so silkgranitovým drezom, pákovou batériou, sklokeramickou varnou doskou, zabudovanými elektrickou rúrou, mikrovlnnou rúrou, umývačkou riadu, chladničkou. V kúpeľni prízemia je sprchový kút, umývadlo, WC so zabudovanou nádržkou v stene, batérie sú nerezové pákové, kúpeľňa má keramické obklady stien, samostatné WC je so zabudovanou nádržkou v stene, umývadlom a keramickými obkladmi stien. V technickej miestnosti prízemia sú kotol ÚK, zásobník na ohrev TUV a keramické nástenné umývadlo. V prvej kúpeľni na poschodí je vaňa s keramickým obkladom, sprchový kút, dve umývadlá, WC so zabudovanou nádržkou v stene, bidet, batérie sú nerezové pákové, steny sú s keramickými obkladmi. V druhej kúpeľni na poschodí sú sprchový kút, umývadlo a WC so zabudovanou nádržkou v stene, batérie sú nerezové pákové, steny s keramickými obkladmi. ďalšie WC je so zabudovanou nádržkou v stene, umývadlom a keramickými obkladmi stien.

Stavba rodinného domu bola daná do užívania v roku 2007, pre výpočet opotrebenia nehnuteľnosti lineárnou metódou stanovujem životnosť na 100 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	kZP
1. NP	2007	$9,20 \cdot 2,15 + 17,10 \cdot 11,80 + 3,90 \cdot 1,55 + 6,30 \cdot 1,20$	235,17	$120/235,17=0,510$
2. NP	2007	$17,10 \cdot 11,80 + 6,30 \cdot 1,20 + 4,75 \cdot 3,50$	192,72	$120/192,72=0,623$

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

### 1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960
3	Podmurovka	
	3.1.b nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	380
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná, metrická, tvárnice typu CD, porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace 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 podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
8	Krovy	
	8.1 zložené s nerovnakou výškou hrebeňov s valbami	660
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korytkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klmpiarske konštrukcie strechy	
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	65

13	Klmpiarske 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	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105
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 - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
29	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	155
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	8770

#### Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (1 ks)	335
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne	
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150

	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (7.6 bm)	418
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.7 výlevka alebo umývadlo na nohy (1 ks)	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (2 ks)	60
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (2 ks)	160
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.3 prevažnej časti pracovne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	60
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
42	Kozub	
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	2728

## 2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
4	Murivo	
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000
5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové	760
13	Klmpiarske 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	260
17	Dvere	
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
20	Okenice a vonkajšie rolety	
	20.2 plastové	105



22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)	
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľk plošné 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 - oceľ. a vykurovacie panely	480
25	Elektroinštalácia ( bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
26	Domáci telefón (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	80
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)	
	- vyskytujúca sa položka	135
30	Rozvod vody	
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35
	Spolu	5235

**Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:**

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10
37	Vnútorne vybavenie	
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65
	37.5 umývadlo (4 ks)	40
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (3 ks)	105
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (4 ks)	120
	38.3 pákové nerezové (1 ks)	20
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (3 ks)	240
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	995

**Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:**

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,176$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [€/m <sup>2</sup> ]
1. NP	$(8770 + 2728 * 0,510)/30,1260$	337,29
2. NP	$(5235 + 995 * 0,623)/30,1260$	194,35

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2007	15	85	100	15,00	85,00
2. NP	2007	15	85	100	15,00	85,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	337,29 €/m <sup>2</sup> *235,17 m <sup>2</sup> *3,176*1,15	289 710,16
Technická hodnota	85,00% z 289 710,16	246 253,64
2. NP z roku 2007		
Východisková hodnota	194,35 €/m <sup>2</sup> *192,72 m <sup>2</sup> *3,176*1,15	136 801,12
Technická hodnota	85,00% z 136 801,12	116 280,95

**VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. nadzemné podlažie	289 710,16	246 253,64
2. nadzemné podlažie	136 801,12	116 280,95
Spolu	426 511,28	362 534,59

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Plot uličný na p.č. 4793/4, 4793/13**

Z uličnej strany je postavený nízky murovaný plot, vstupné vráta a vrátka nie sú vyhotovené, celková dĺžka plotu je 45,05 m, priemerná výška 0,80 m.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	45,05m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	36,04m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

**Dĺžka plotu:** 45,05 m  
**Pohľadová plocha výplne:** 45,05\*0,80 = 36,04 m<sup>2</sup>  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** k<sub>CU</sub> = 3,176  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** k<sub>M</sub> = 1,15

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot uličný na p.č. 4793/4, 4793/13	2010	12	38	50	24,00	76,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(45,05\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 36,04\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,176 * 1,15$	7 122,63
Technická hodnota	76,00 % z 7 122,63 €	5 413,20

**2.2.2 Zadný plot murovaný na p.č. 4793/4****ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	z kameňa a betónu	47,25m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 20 cm z tehál alebo plotových tvárnic	94,50m <sup>2</sup>	755	25,06 €/m

**Dĺžka plotu:** 47,25 m  
**Pohľadová plocha výplne:**  $47,25 * 2,00 = 94,50 \text{ m}^2$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Zadný plot murovaný na p.č. 4793/4	2007	15	35	50	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(47,25\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 94,50\text{m}^2 * 25,06 \text{ €/m}^2) * 3,176 * 1,15$	12 660,17
Technická hodnota	70,00 % z 12 660,17 €	8 862,12

## 2.2.3 Vodovodná prípojka

### 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:**  $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 19,80 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2007	15	35	50	30,00	70,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$19,8 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,176 * 1,15$	3 000,45
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 3\,000,45 \text{ €}$	2 100,32

## 2.2.4 Vodomerná šachta

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,40 * 1,60 * 1,80 = 4,03 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2007	15	35	50	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	4,03 m <sup>3</sup> OP * 254,27 €/m <sup>3</sup> OP * 3,176 * 1,15	3 742,64
Technická hodnota	70,00 % z 3 742,64 €	2 619,85

**2.2.5 Záhradné zavlažovanie****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.4. Záhradné vodovody  
**Položka:** 1.4.b) Podzemný rozvod DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $145/30,1260 = 4,81 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 118,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Záhradné zavlažovanie	2007	15	35	50	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	118 bm * 4,81 €/bm * 3,176 * 1,15	2 073,03
Technická hodnota	70,00 % z 2 073,03 €	1 451,12

**2.2.6 Kanalizačná prípojka****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 22,60 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2007	15	35	50	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	22,6 bm * 28,38 €/bm * 3,176 * 1,15	2 342,61
Technická hodnota	70,00 % z 2 342,61 €	1 639,83

**2.2.7 Spevnené plochy z betónovej dlažby****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.e) Betónové dlaždice - kladené do malty na podklad. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $400/30,1260 = 13,28 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $4,80*5,00+1,20*13,20+1,20*5,00 = 45,84 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónovej dlažby	2007	15	35	50	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	45,84 m <sup>2</sup> ZP * 13,28 €/m <sup>2</sup> ZP * 3,176 * 1,15	2 223,42
Technická hodnota	70,00 % z 2 223,42 €	1 556,39

**2.2.8 Spevnené plochy betónové****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $19,25*1,00+11,80*1,00+3,90*1,00+4,80*4,00 = 54,15 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy betónové	2007	15	35	50	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$54,15 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,176 * 1,15$	1 706,82
Technická hodnota	70,00 % z 1 706,82 €	1 194,77

**2.2.9 Vonkajšie schody****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.2. Betónové na terén s povrchom zatreným alebo z cem. poteru

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $215/30,1260 = 7,14 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $7*1,00 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,176$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody	2007	15	35	50	30,00	70,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$7 \text{ bm}$ stupňa * $7,14 \text{ €/bm}$ stupňa * $3,176 * 1,15$	182,55
Technická hodnota	70,00 % z 182,55 €	127,79

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom č.súp. 12585 na p.č. 4793/17	426 511,28	362 534,59
Ploty		
Plot uličný na p.č. 4793/4, 4793/13	7 122,63	5 413,20
Zadný plot murovaný na p.č. 4793/4	12 660,17	8 862,12
Celkom za Ploty	19 782,80	14 275,32
Vonkajšie úpravy		
Vodovodná prípojka	3 000,45	2 100,32
Vodomerná šachta	3 742,64	2 619,85
Záhradné zavlažovanie	2 073,03	1 451,12
Kanalizačná prípojka	2 342,61	1 639,83
Spevnené plochy z betónovej dlažby	2 223,42	1 556,39
Spevnené plochy betónové	1 706,82	1 194,77
Vonkajšie schody	182,55	127,79
Celkom za Vonkajšie úpravy	15 271,52	10 690,07
Celkom:	461 565,60	387 499,98

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotená nehnuteľnosť je rodinný dom, ktorý sa nachádza v hlavnom meste Bratislava, okres Bratislava III, v mestskej časti Nové Mesto, v k.ú. Vajnory, na Rizlingovej ulici 4, t.j. v obytnej zóne mesta, ktorá je blízka širšiemu centru mesta. Hodnotený dom je súčasťou uličnou zástavbou 11 rodinných domov s vlastnou súkromnou uličnou komunikáciou uzatvorenou pri vstupe spoločnou bránou. Dom je napojený na všetky základné inžinierske siete, t.j. elektroinštaláciu, vodu, kanalizáciu aj prípojku zemného plynu z verejných rozvodov. V mieste je základná občianska vybavenosť charakteru obchodov a služieb, v okolí stavby je životné prostredie bez zjavného poškodenia, s bežnou hlučnosťou a prašnosťou od uličnej cestnej premávky. Na trhu s obdobnými nehnuteľnosťami v danom mieste je dopyt vyšší ako ponuka, najmä s prihliadnutím na polohu domu v hlavnom meste a reálnu kúpnu silu obyvateľstva. Možnosti zamestnanosti sú primerané resp. zodpovedajúce veľkosti a polohy obce, t.j. v súčasnom období s nezamestnanosťou do 5%. Poloha rodinného domu je pre individuálne bývanie vhodná a bez nadmerných rizík spojených s užívaním nehnuteľnosti. Pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie vo výške 0,70.

### b/ Analýza využitia nehnuteľností:

Rodinný dom č.súp. 12585 v k.ú. Vajnory je stavba určená na individuálne bývanie, na tento účel sa aj využíva.

### c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pri miestnom šetrení som nezistil žiadne prípadné riziká spojené s ďalším užívaním nehnuteľnosti. Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne je špecifikované v priložených listoch vlastníctva.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,7



## Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

## Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PD1</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PD1</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,400	13	18,20
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,700	6	4,20
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	2,100	7	14,70
13	Obč. vybav. (úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	10	21,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,070	8	0,56
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,700	8	5,60

17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,070	7	0,49
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,070	4	0,28
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,400	20	28,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	247,73

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 247,73 / 180$	1,376
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 387\,499,98 \text{ €} * 1,376$	<b>533 199,97 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4793/4	vinica	649,00	1/1	649,00
4793/13	ostatná plocha	162,00	1/1	162,00
4793/17	zastavaná plocha a nádvorie	235,00	1/1	235,00
Spolu výmera				1 046,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. 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	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,2998
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,2998$	<b>285,46 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4793/4	$649,00 \text{ m}^2 * 285,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	185 263,54
parcela č. 4793/13	$162,00 \text{ m}^2 * 285,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	46 244,52
parcela č. 4793/17	$235,00 \text{ m}^2 * 285,46 \text{ €/m}^2 * 1/1$	67 083,10
Spolu		298 591,16

**3.2.1.2 Pozemky**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
4794	zastavaná plocha a nádvorie	824,00	1/11	74,91

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:** $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. 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	1,40
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,1840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,1840$	<b>145,00 €/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/11 * 119 480,00 \text{ €}$	10 861,82 €

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 4794	$824,00 \text{ m}^2 * 145,00 \text{ €/m}^2 * 1/11$	10 861,82
Spolu		10 861,82

# III. ZÁVER

## 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu č.súp. 12585 na parc.č. 4793/17 v k.ú. Vajnory, obec Bratislava - Nové Mesto, okres Bratislava III, včítane príslušenstva, vonkajších úprav, pozemkov KN-C parc.č. 4793/4, 4793/13, 4793/17 a spoluvlastnícky podiel 1/11 z pozemku KN-C parc.č. 4794.

### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	ZP (m2)	Počet podlaží
Rodinný dom č.súp. 12585 na p.č. 4793/17	803 6	235,17	2

### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemky	4793/4	649,00
Pozemky	4793/13	162,00
Pozemky	4793/17	235,00
Pozemky	4794	74,91

## 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Tento znalecký posudok je vypracovaný podľa Prílohy č.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

### a/ Rekapitulácia všeobecných hodnôt :

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Rodinný dom č.súp. 12585 na p.č. 4793/17	498 847,59	1/1	498 847,59
<b>Ploty</b>			
Plot uličný na p.č. 4793/4, 4793/13	7 448,56	1/1	7 448,56
Zadný plot murovaný na p.č. 4793/4	12 194,28	1/1	12 194,28
<b>Spolu za Ploty</b>	<b>19 642,84</b>		<b>19 642,84</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>			
Vodovodná prípojka	2 890,04	1/1	2 890,04
Vodomerná šachta	3 604,91	1/1	3 604,91
Záhradné zavlažovanie	1 996,74	1/1	1 996,74
Kanalizačná prípojka	2 256,41	1/1	2 256,41
Spevnené plochy z betónovej dlažby	2 141,59	1/1	2 141,59
Spevnené plochy betónové	1 644,00	1/1	1 644,00
Vonkajšie schody	175,84	1/1	175,84
<b>Spolu za Vonkajšie úpravy</b>	<b>14 709,54</b>		<b>14 709,54</b>
<b>Spolu stavby</b>			<b>533 199,97</b>

Pozemky			
Pozemky - parc. č. 4793/4 (649 m <sup>2</sup> )	185 263,54	1/1	185 263,54
Pozemky - parc. č. 4793/13 (162 m <sup>2</sup> )	46 244,52	1/1	46 244,52
Pozemky - parc. č. 4793/17 (235 m <sup>2</sup> )	67 083,10	1/1	67 083,10
Pozemky - parc. č. 4794 (74,91 m <sup>2</sup> )	119 480,00	1/11	10 861,82
Spolu pozemky (1 120,91 m <sup>2</sup> )			309 452,98
Všeobecná hodnota celkom			842 652,95
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>			<b>843 000,00</b>
Všeobecná hodnota slovom: Osemstoštyridsaťtritisíc Eur			

V Banskej Bystrici dňa 19.09.2022



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Štefan Pastierovič".

Ing. Štefan Pastierovič

## IV. PRÍLOHY

- 4.1 Objednávka znaleckého posudku
- 4.2 List vlastníctva – 2x
- 4.3 Kópia z katastrálnej mapy
- 4.4 Situácia širších vzťahov
- 4.5 Rozhodnutie o povolení užívať stavbu
- 4.6 Technická dokumentácia
- 4.7 Fotodokumentácia

**Objednávka**  
na vypracovanie znaleckého posudku  
(D 401322)

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Štefan Pastierovič, ID: 912652  
**Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností**  
mobil: +421 903/340292  
e-mail: [pastierovicreality@gmail.com](mailto:pastierovicreality@gmail.com)

**Predmet ocenenia:**

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
5503	Vinohrady	Bratislava III	
<b>Pozemky parcely registra „C“:</b>			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
4793/4	Vinica	649 m <sup>2</sup>	5503
4793/13	Ostatná plocha	162 m <sup>2</sup>	5503
4793/17	Zastavaná plocha a nádvorie	235 m <sup>2</sup>	5503
<b>Stavby na pozemkoch:</b>			
Súp. číslo stavby	Postavená na parc. č.	Výmera pozemku	Druh a popis stavby
12585	4793/17	235 m <sup>2</sup>	10 – Rodinný dom
<b>Výška spoluvlastníckeho podielu:</b>			1/1

Číslo LV	Katastrálne územie	Okresný úrad, katastrálny odbor	
5332	Vinohrady	Bratislava III	
<b>Pozemok parcely registra „C“:</b>			
Parc. č.	Druh pozemku	Výmera	Číslo LV
4794	Zastavaná plocha a nádvorie	824 m <sup>2</sup>	5332
<b>Výška spoluvlastníckeho podielu:</b>			1/11

Účel: stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.**



Požadovaný počet vyhotovení: odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:  
LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

#### POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnutie do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 19.09.2022

V Žiline, dňa 25.08.2022

  
Silvia Bosoňová  
správca dražieb  
LICITOR group, a.s. Sládkovičova 6, 010 01 Žilina  
IČO: 36421561 DIČ: 2021857310

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 13.9.2022  
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 14:13:07  
 Katastrálne územie : 804380 Vinohrady Údaje platné k : 12.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5503

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4793/4	649	Vinica	3		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4793/13	162	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
4793/17	235	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 12585 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4793/17							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
12585	4793/17	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
1	Dinga Peter r. Dinga, Ing. a Silvia Dingová r. Kurčinová, Mgr., Rizlingová 4, Bratislava, PŠČ 831 02, SR, Dátum narodenia: 30.08.1958, Dátum narodenia: 28.12.1976, BSM	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-805/2004 zo dňa 16.4.2004 Rozhodnutie o pridelení súpisného čísla č.Star-1461/2007	
	Iné údaje	
	Zmena adresy, R-146/14.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., (IČO: 00 151 653) formou dobrovoľnej dražby, podľa P-2152/2021	-

**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		

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, na pozemky registra C KN parc. č. 4793/4, 4793/13, 4793/17 a na stavbu so súp. č. 12585 na pozemku parc. č. 4793/17, podľa V-19624/13 zo dňa 20.09.2013

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III Dátum vyhotovenia : 14.9.2022  
 Obec : 529346 Bratislava-Nové Mesto Čas vyhotovenia : 7:46:03  
 Katastrálne územie : 804380 Vinohrady Údaje platné k : 13.9.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5332

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4794	824	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 10

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Klochánová Zuzana r. Markovičová, Ing., Rizlingová 12474/9, Bratislava, PSČ 831 02, SR, Dátum narodenia: 04.03.1978	2/11

	Titul nadobudnutia	
	Darovacia zmluva V-19145/2020 zo dňa 17.07.2020	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
3	Kocian Ľuboš r. Kocian, Ing. a Eva Kocianová r. Svetlíková, Rizlingová 5, Bratislava, PSČ 831 02, SR, Dátum narodenia: 21.10.1956, Dátum narodenia: 19.08.1955, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-176/2003 zo dňa 4.3.2003 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	
	Iné údaje	
	Žiadosť o zmenu trvalého bydliska zo dňa 17.5.2006-R-396/06 Evidenčná zmena, R-1799/2018	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
4	Polcer Igor r. Polcer, Ing. a Stanislava Polcerová r. Redenkovičová, Ing., Súmračná 28, Bratislava, PSČ 821 02, SR, Dátum narodenia: 14.02.1964, Dátum narodenia: 07.11.1964, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-197/2003 zo dňa 4.3.2003 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
5	Krajč Pavol r. Krajč, Ing. a Zuzana Krajčová r. Rajniaková, Ing., Ružová 50, Košice, PSČ 040 01, SR, (Hrobáková 40, 851 02 Bratislava), Dátum narodenia: 31.03.1970, Dátum narodenia: 07.11.1975, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-956/2006 zo dňa 25.1.2006 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
6	Hlasný Marian r. Hlasný, Ing. a Jana Hlasná r. Bobeková, Ing., Rizlingová 12319/8, Bratislava, PSČ 831 02, SR, Dátum narodenia: 01.05.1967, Dátum narodenia: 31.03.1970, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-2281/2003 zo dňa 25.8.2003 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	
	Iné údaje	
	Zmena adresy trvalého pobytu, R-7742/18	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
7	Farkaš Štefan r. Farkaš, MUDr. a Daniela Farkašová, MUDr., Račianska 79, Bratislava, PSČ 831 02, SR, Dátum narodenia: 21.06.1954, Dátum narodenia: 11.06.1954, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-1576/2003 zo dňa 16.12.2003 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	

	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
8	Majka Peter r. Majka, JUDr. a Katarína Majka r. Takačová, JUDr.Mgr., Na Pažiti 23B, Bratislava, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 24.01.1973, Dátum narodenia: 11.04.1979, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpna zmluva V-27150/2020 zo dňa 1.10.2020.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
11	Dinga Peter r. Dinga, Ing. a Silvia Dingová r. Kurčinová, Mgr., Rizlingová 4, Bratislava, PSČ 831 02, SR, Dátum narodenia: 30.08.1958, Dátum narodenia: 28.12.1976, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-805/2004 zo dňa 16.4.2004 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	
	Iné údaje	
	Zmena adresy, R-146/14.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s., (IČO: 00 151 653) formou dobrovoľnej dražby, podľa P-2152/2021	-
12	Krajčovič Miroslav r. Krajčovič, Ing. a Tatiana Krajčovičová r. Šillíková, Mgr., Oskorušová 3, Nitra, PSČ 949 01, SR, Dátum narodenia: 25.06.1957, Dátum narodenia: 22.11.1958, BSM	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-844/2004 zo dňa 16.4.2004 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	
13	Ing.Albína Želeňáková CSc.-SIB, Račianska 55, Bratislava, PSČ 831 02, SR, IČO: 32137001	1/11
	Titul nadobudnutia	
	Kúpa V-48/2005 zo dňa 7.2.2005 Rozh.č.Val-1362/2006-BB/KR zo dňa 21.2.2007	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

### 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
Neevidovaný		

### Iná oprávnená osoba

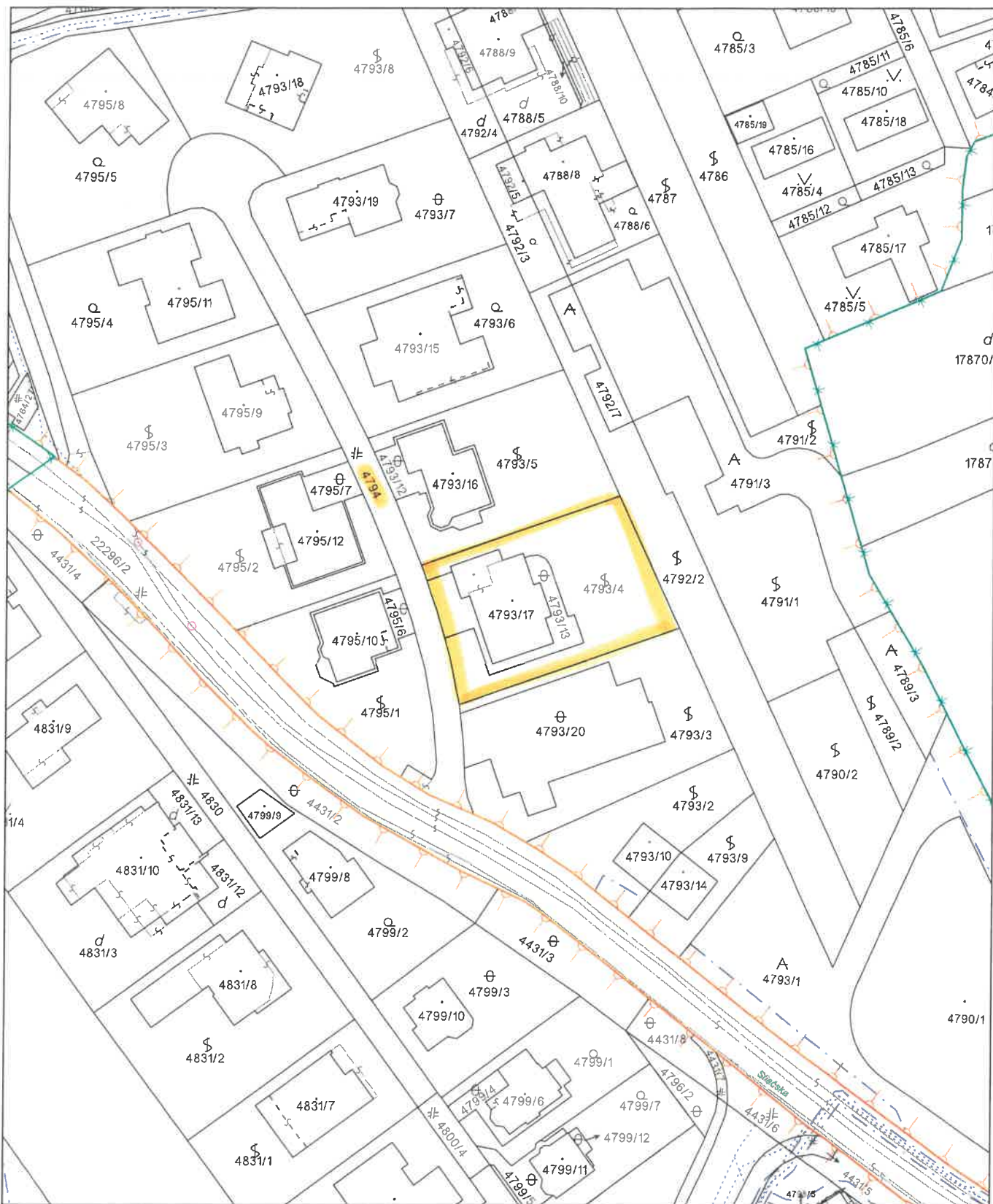
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 11	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO:00151653, na pozemok registra C KN parc. č. 4794 v podiele 1/11, podľa V-19624/13 zo dňa 20.09.2013

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



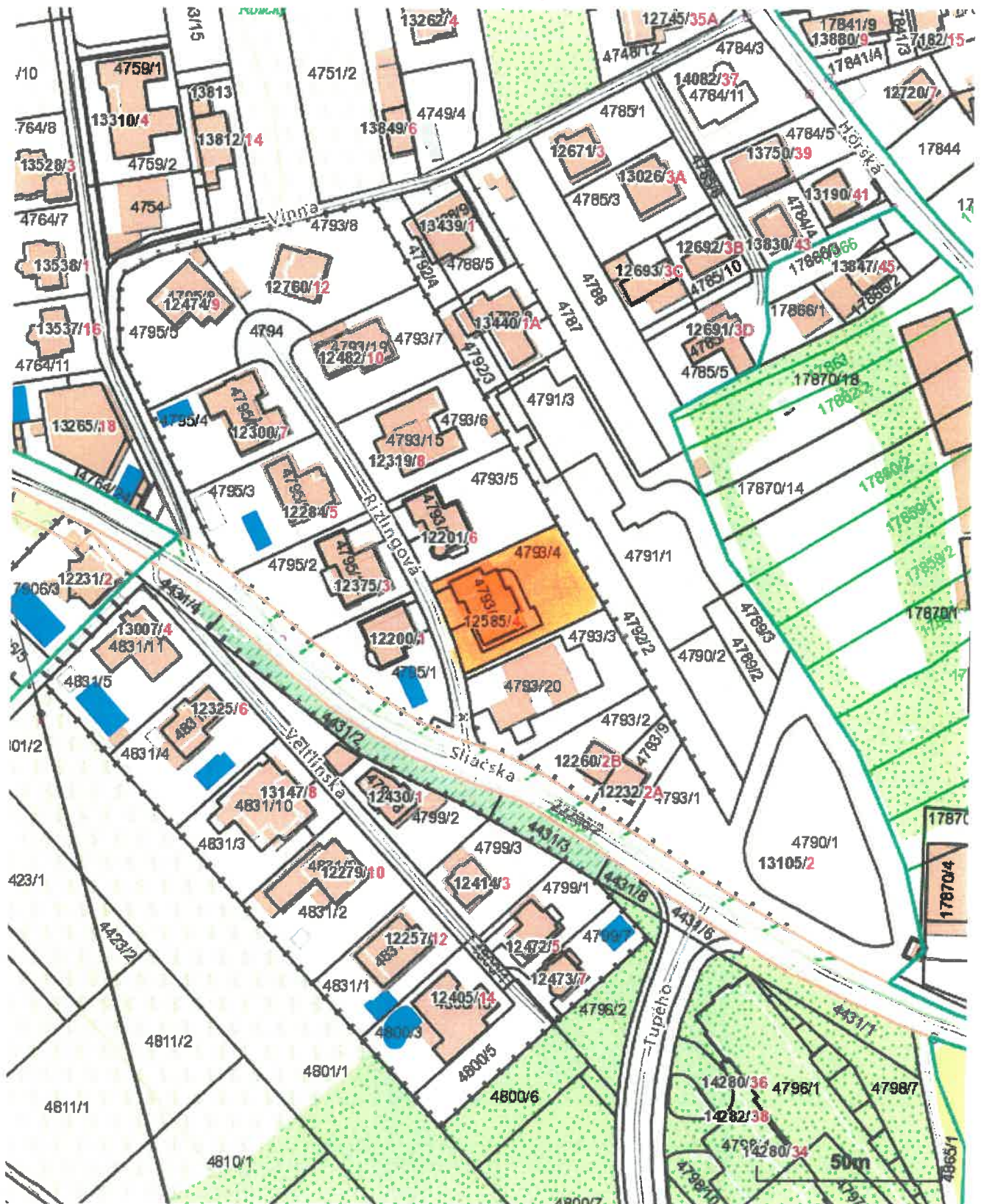


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Nové Mesto	Katastrálne územie Vinohrady
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 4793/17</b>		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	13.9.2022 14:11:52	Bez autorizácie	
Údaje platné k	12.9.2022 18:00:00		



# Export

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Nové Mesto > k.ú. Vinohrady





**MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-NOVÉ MESTO**  
**MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MESTO**  
oddelenie územného konania a stavebného poriadku  
Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

Číslo: ÚKaSP- 2006/ 774-KR-MGR

Bratislava 25. 1. 2007

Vec: Ing. Peter Dinga a manž. Mgr. Silvia Dingová, Svätoplukova 29, Bratislava

- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu rodinného domu na pozemku parc.č. 4793/4, 4793/17, 4793/13 k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III, vrátane napojenia na inž. siete v lokalite Roličky – Briežky v Bratislave pri Sliáčskej ul.

Toto rozhodnutie nadobudlo právo-

platnosť dňa : 13. 4. 2007

V Bratislave dňa : 1. 6. 2007

Podpis : [Signature]

## ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava – Nové Mesto ako príslušný stavebný úrad podľa § 17 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, podľa § 2 písm. e) a § 4 zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky v znení neskorších predpisov, Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy v znení hlavných dodatkov a § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „správny poriadok“) posúdil návrh a podľa § 81, § 82 stavebného zákona v spojení s § 20 vyhlášky MZP SR č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona



### povoľuje užívanie

stavby rodinného domu na pozemku parc.č. 4793/17, 4793/4 k.ú. Vinohrady vrátane napojenia na inžinierske siete, umiestnené na pozemku parc.č. 4793/4, 4793/13, 7 kú Vinohrady, Sliáčska ul. v lokalite Roličky - Briežky v Bratislave, podľa projektovej dokumentácie overenej v kolaudačnom konaní na obytný účel stavebníkovi (vlastníkovi):

**Ing. Peter Dinga a manž. Mgr. Silvia Dingová**

bytom Svätoplukova 29, 821 08 Bratislava

RD obsahuje 1 bytovú jednotku.



Stavba obsahuje :

Rodinný dom je riešený ako samostatne stojaci objekt bez podpivničenia, jednopodlažný spolu s jedným obytným podkrovím, určený pre obývanie 1 bytovej jednotky.

Prízemie (úroveň ±0,00 m) tvorí dennú časť RD a sú v ňom situované vstupné priestory, chodba, soc. zariadenia, hospodárska miestnosť, šatník, obývacia izba, jedáleň, kuchyňa, komora a izba. Obývacia izba a kuchyňa sú prepojené terasou, ktorá sa tiahne popred celé východné priečelie domu. K obytným priestorom je pristavaná garáž, ktorá nie je prepojená s vnútornou dispozíciou domu.

Podkrovie (úroveň +2,970 m) je riešené ako nočná časť bytu a nachádzajú sa v ňom 3 spálne (z toho jedna so šatníkom), detská izba, 2 kúpeľne a WC.

RD bezprostredne nesusedí so Sliackou ul.. Prístupný je komunikačným pásom v rámci uzatvorenej lokality – Roličky – Briežky.

Kolaudačné konanie bolo v zmysle §. 81 odst. 4 stavebného zákona v znení neskorších predpisov spojené s konaním o zmenách stavby podľa §68 stavebného zákona, ktoré sú v PD vyznačené.

Íde o nasledovné zmeny :

V rámci obytného podkrovia sa realizovali nasledovné zmeny:

- medzi miestnosťami spálňou a detskou izbou je vynechaný otvor.

Priestory domu sú vykurované len závesným kondenzačným plynovým kotlom typu Turbo – BUDERUS LOGAMAX plus GB 142.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

- stavba bude užívaná na účel, pre ktorý bola povolená,
- užívaním stavby trvalo dodržiavať platné stavebné normy tak, aby stavba a jej prevádzka negatívne nevplyvali na okolie, aby boli zabezpečené záujmy ochrany životného prostredia, hygieny, zdravia, bezpečnosti osôb a požiarnej bezpečnosti
- stavba sa môže využívať na povolený účel až po nadobudnutí právoplatnosti tohto rozhodnutia.

Podľa geometrického plánu, ktorý vypracoval Ing. Ivan Handrlica pod č. 8/2005 dňa 29. 8. 2006 a úradne ho overila Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu dňa 29. 7. 2005 pod č. 482/2005, stavba RD je umiestnená na pozemku parc. č. 4793/17 o výmere 235m<sup>2</sup>. Prislúchajúca ostatná plocha je zakreslená pod parc. č. 4793/13 o výmere 162m<sup>2</sup> a pozemok oddelený od pôvodného pozemku má parc. č. 4793/4 – výmera o pl. 649m<sup>2</sup>.

Stavebníkom bol predpísaný podľa zák. č. 145 /1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, pol. Č. 62 a) poplatok v sume 1000 Sk, slovom tisíc korún slovenských, ktorý stavebník zaplatil pred prevzatím tohto rozhodnutia.

## Odôvodnenie

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 22. 6. 2006 na mieste stavby v lokalite Roličky - Briežky v Bratislave, parc. č. 4793/17, 4793/13, 4793/4 kú Nové Mesto.

Pri ústnom konaní, spojenom s miestnym šetrením stavebný úrad zistil, že pri realizácii stavby rodinného domu na prišlo k zmenám voči dokumentácii overenej v stavebnom konaní (uvedené vo výrokovvej časti), ktoré však nevyžadujú stavebné povolenie a sú zakreslené v projekte skutočnej realizácii stavby.

Stavebný úrad nezistil dôvody, ktoré by bránili vydaniu kolaudačného rozhodnutia.

Ku kolaudačnému rozhodnutiu boli doplnené všetky potrebné náležitosti, a to : doklady preukazujúce výsledky predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem, protokol o vpustení plynu, certifikáty a skúšky vlastností použitých materiálov, potvrdenie o odvoze stavebného odpadu, Hl.m. SR Bratislava - OŽP vydalo dňa 28. 11. 2006 rozhodnutie - súhlas na uvedenie malého zdroja znečistenia ovzdušia do prevádzky pod č. MAG/2006/33787/74556/Si .

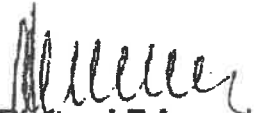
Na základe horeuvedených skutočností rozhodol stavebný úrad tak, ako znie výroková časť tohto rozhodnutia.

## Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho doručenia na tunajšom stavebnom úrade, pričom odvolacím orgánom je Krajský stavebný úrad v Bratislave.

Toto rozhodnutie je prekúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



  
Ing. Richard Frimmel  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Nové Mesto

### Doručí sa účastníkom konania :

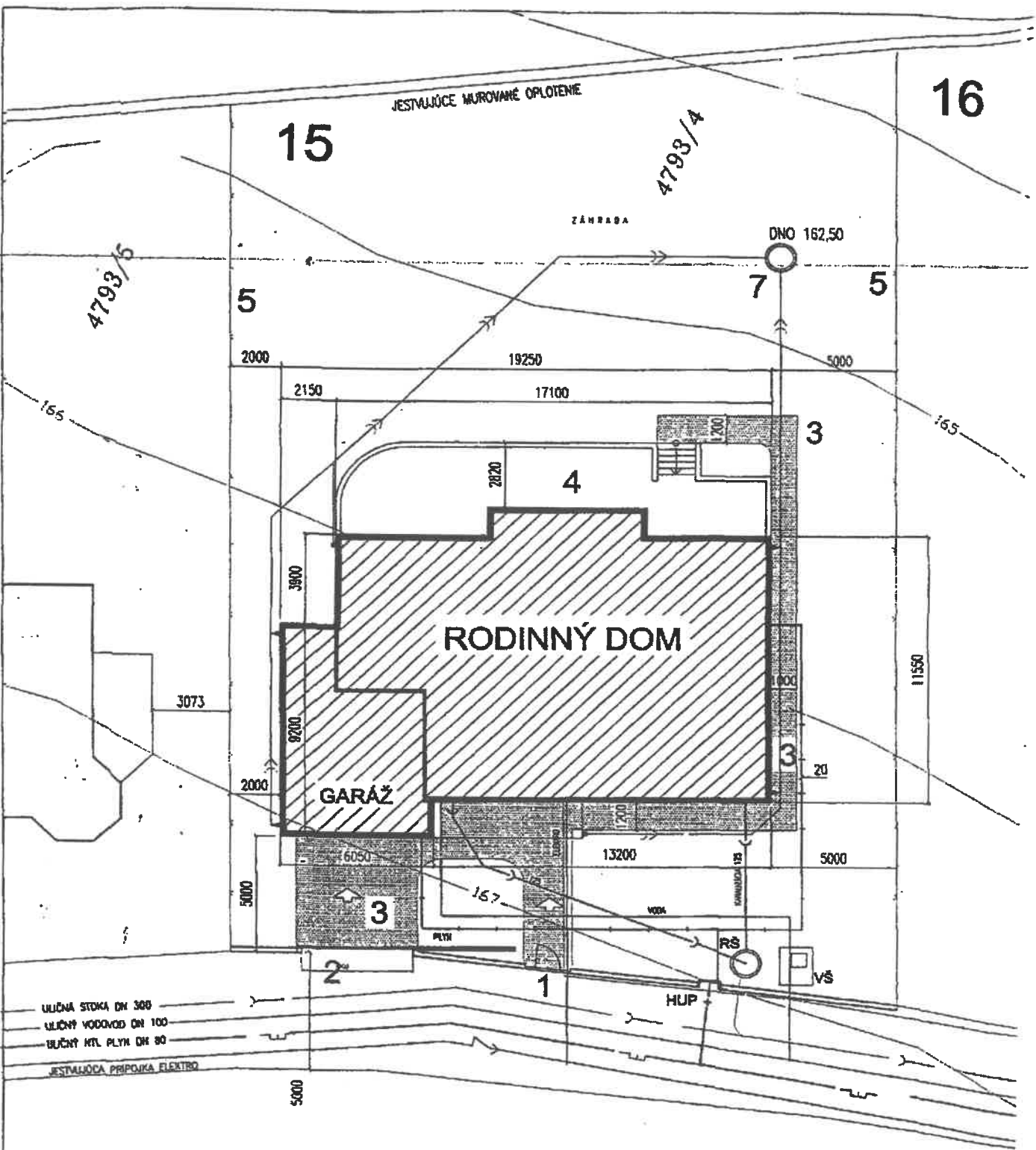
1. vlastník : p. Ing. Peter Dinga, Svätoplukova 29, 821 08 Bratislava
2. Mgr. Silvia Dingová, Trebišovská 11, 821 02 Bratislava

### Na vedomie :

1. Hl. m. SR Bratislava – II. sekcia, Primaciálne nám. 1, 814 71 Bratislava 1
2. Miestny úrad Bratislava - Nové Mesto, odd. ÚPŽP, Junácka ul. č. 1, Bratislava
3. Správa katastra pre hl. m. SR Bratislava, Ružová dolina 26, Bratislava
4. a/a

Vybavuje: Ing. Mária Grožajová

t.č. 02 / 49 253 558



JESTAJÚCE MUROVANÉ OPLÔTENIE

16

15

4793/4

ZÁHRADA

DNO 162,50

4793/5

5

7

5

2000

19250

5000

155

2150

17100

155

2820

4

3

RODINNÝ DOM

3073

3900

9200

GARÁŽ

2000

5000

6050

3

1700

13200

5000

11550

20

ULIČNÁ STOKA DN 300

ULIČNÝ VODOVOD DN 100

BUČNÝ KVL PLYN DN 80

JESTAJÚCA PRÍPOJKA ELEKTRO

5000

2

1

HUP

RS

VŠ

4793/2

4795/1

SITUÁCIA M 1:200


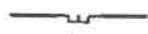



4793/3

## LEGENDA






- 1 VSTUP k RD
- 2 VSTUPNÁ BRÁNA
- 3 SPEVNENÉ PLOCHY - CHODNÍKY
- 4 TERASA
- 5 OPLATENIE
- 6 MUROVANÉ ULIČNÉ OPLATENIE
- 7 VSAKOVACIA ŠACHTA

## VYBUDOVANÉ PŘÍPOJKY INŽ. SIETÍ




UKONČENÉ ZA HRANICOU POZEMKU

-  VODOVODNÁ PŘÍPOJKA
-  PLYNOVÁ PŘÍPOJKA
-  ELEKTROPŘÍPOJKA
-  SPLAŠKOVÁ KANALIZÁCIA
-  DOMOVÝ VRÁTNIK, KABELOVA TV

## NAVRHOVANÉ PŘÍPOJKY

-  NAVRHOVANÁ PŘÍPOJKA PLYNU - NTL
-  NAVRHOVANÁ PŘÍPOJKA VODOVODU
-  NAVRHOVANÁ PŘÍPOJKA KANALIZÁCIE
-  ELEKTROPŘÍPOJKA
-  DAŽĎOVÁ KANALIZÁCIA - DRENÁŽ

## NOVÉ ČASTI INŽ. SIETÍ

-  VŠ VODOMERNÁ ŠACHTA
-  HUP PLYNOMER (V OPLATENÍ)
-  REVÍZNA ŠACHTA KANALIZÁCIE

MIEŠTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MĚSTO  
 oddelenie územného konania a stavebného  
 poriadku pre územie Bratislava III.  
 Tento výkres je dokladom stavebného  
 povolenia  
 číslo 85-1405-1216  
 a je platný len v súvislosti s  
 uverejnením v pov. čas. 2-12-2004  
 Bratislava, dňa 2-12-2004



VÝŠKOVÉ OSADENIE +0,000 = 167,300 m.n.m. Bpv.  
 PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA NA VYDANIE STAVEBNÉHO POVOLENIA

VYPRACOVAL ING. ARCH. T. THOLT	ZODPOVEDNÝ PROJ. ING. ARCH. T. THOLT	VEDÚCI ATELIÉRU ING. ARCH. T. THOLT	ING. ARCH. TADEAŠ THOLT autorizovaný architekt FEDINOVA 14, 851 01 BRATISLAVA
			ARTEX-TT
INVESTOR: ING. PETER DINGA S MANŽELKOU SVATOPLUKOVA 29, 821 08 BRATISLAVA			FORMÁT 2 A4
ZÁKAZKA: RODINNÝ DOM SLIAČSKA ULICA LOKALITA: ROLIČKY-BRIEŽKY parc.č. 4793/4 BRATISLAVA - VINOHRADY			DÁTUM 08. 2004
PRÍLOHA: ARCHITEKTONICKO STAVEBNÁ ČASŤ SITUÁCIA			STUPEŇ DSP
			ČÍS.ZÁK. 2004-11
			ARCH. ČÍSLO 75-285
			MIERKA ČÍS.PRÍLOHY
			M 1:200 1-2

PRÍLOHA č.: 2

ZÁHRADA

4799/4

OPLOTENIE PLETVO NA STĽPIKOVCH

A

12

-0.550  
-0.500

5

3

±0.000

2

±0.000

4799/6

2100  
800  
1800  
900(1500)  
900(1500)

1750  
2500  
3600

1500  
1100  
800  
1970  
3250  
1500  
300  
1870  
1500  
1500

900  
1970  
1100  
2400  
1100

13

±0.000

1

900  
1970  
1100  
2400  
1100

500 600 1200 800 1050 1500 400 150 1800 19  
900(1520) 900(1520) -0.150 1300(920)

-0.300

↑  
6050

-0.250

-0.250

PRÍZEMIE  
PODORYS M 1:100

POSUVNÁ BRÁNA

A

KOMUNIKÁCIA

B

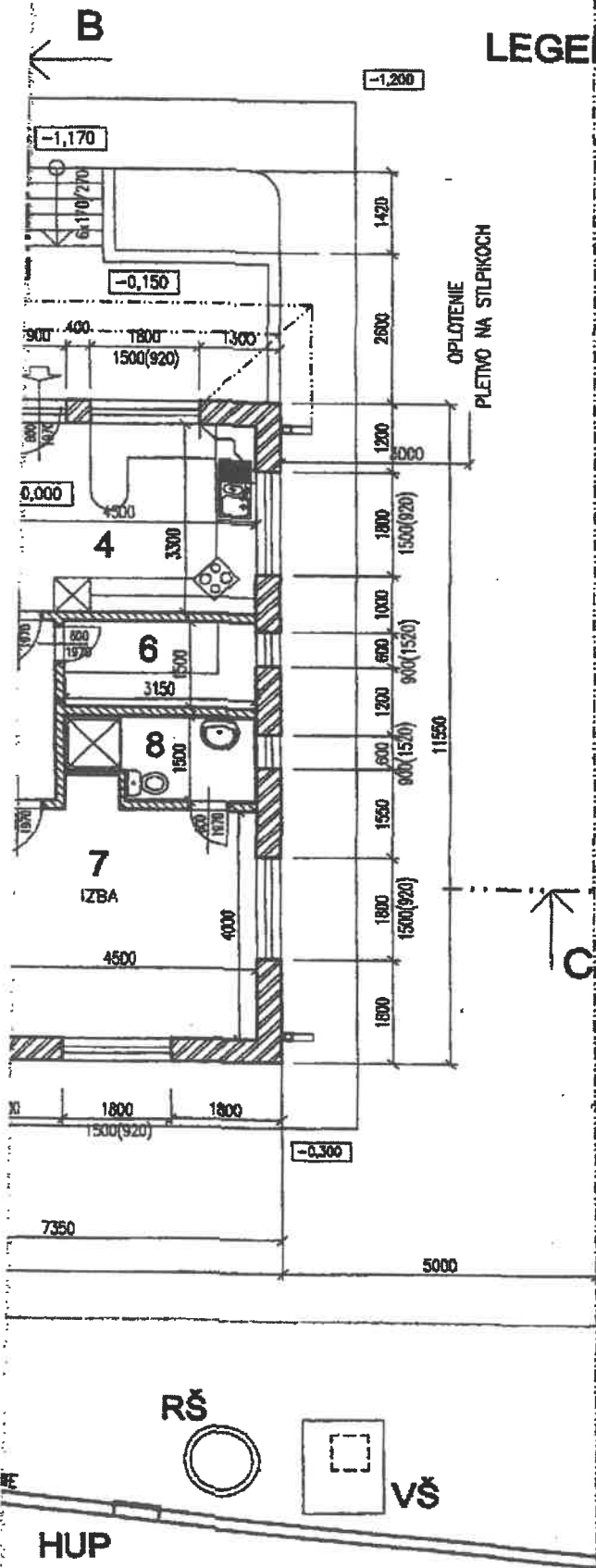
MUROVANÉ OPLOTI

C



# LEGENDA

ČM	OČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M2	PODLAHA
1	ZÁDVERIE	9,84	KERAMICKÁ DLAŽBA
2	CHODBA	26,51	LAMINÁTOVÁ PODLAH
3	OBÝVACIA IZBA	34,20	LAMINÁTOVÁ PODLAH
4	KUCHYŇA	14,85	KERAMICKÁ DLAŽBA
5	JEDÁĽŇ	27,30	LAMINÁTOVÁ PODLAH
6	KOMORA	4,72	KERAMICKÁ DLAŽBA
7	IZBA - HOSTOVSKÁ	18,54	LAMINÁTOVÁ PODLAH
8	KÚPEĽŇA	4,20	KERAMICKÁ DLAŽBA
9	ŠATNÍK	1,65	KERAMICKÁ DLAŽBA
10	HOSPODÁRSKA MIESTNOSŤ	4,71	KERAMICKÁ DLAŽBA
11	WC - SPRCHA	2,25	KERAMICKÁ DLAŽBA
12	TERASA	48,95	KERAMICKÁ DLAŽBA
13	GARAŽ	35,35	KERAMICKÁ DLAŽBA



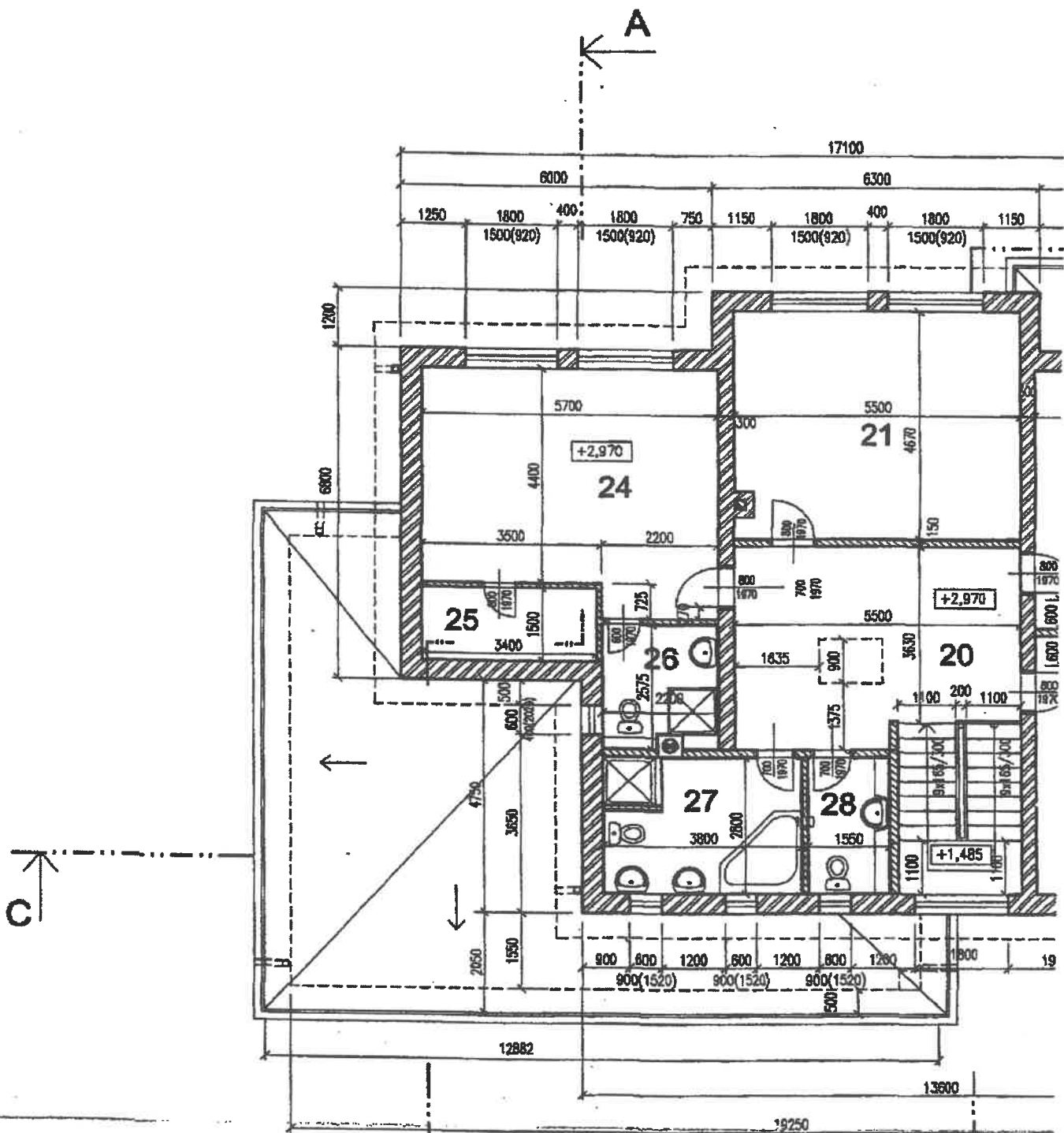
- ŽELEZOBETÓN
- BETÓN PROSTÝ
- MURIVO TEHLOVÉ MVC - POROTHERM HR
- PRIEČKY HR. 100, 150 mm
- TEPELNÁ IZOLÁCIA - NOBASIL, POLYSTYRÍ
- 
- 

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVE MESTO  
 oddelenie územného konania a stavebného  
 poriadku pre okres Bratislava III.  
 Tento výkres je dokladom stavebného  
 povolenia  
 č.j.: 924/2004/2004  
 vydaného dňa: 2.12.2004  
 a je platný len pri dodržaní podmienok  
 uvedených v povolení.  
 Bratislava, dňa 2.12.2004  
 podpis

VÝŠKOVÉ OSADENIE +0,000 = 167,300  
 PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA NA VYDANIE

VYPRACOVAL ING. ARCH. T. THOLT	ZODPOVEDNÝ PR ING. ARCH. T. T
INVESTOR: ING. PETER DINGA S MANŽEL SVATOPLUKOVA 29, 821 08	
ZAKAZKA: RODINNÝ DOM SI LOKALITA: ROLIČKY-BRIEŽ BRATISLAVA - VINC	
PRÍLOHA: ARCHITEKTONICKO STAVEBNÁ ČA PRÍZEMIE - PODO	

PRÍLOHA č.: 2

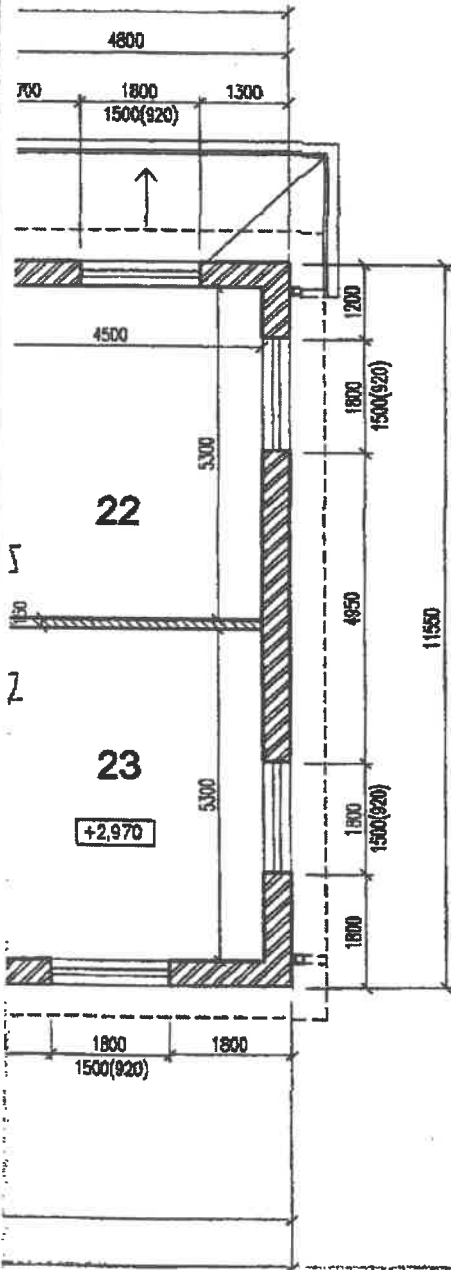


POSCHODIE  
 PODORYS M 1:100

B

# LEGENDA

ČM	ÚČEL MIESTNOSTI	PLOCHA M <sup>2</sup>	PODLAHA
20	CHODBA	21,50	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
21	IZBA	25,33	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
22	IZBA	23,85	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
23	IZBA	23,85	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
24	IZBA RODIČOV	26,67	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
25	ŠATNÍK	5,10	LAMINÁTOVÁ PODLAHA
26	KÓPEĽŇA	5,50	KERAMICKÁ DLAŽBA
27	KÓPEĽŇA	10,64	KERAMICKÁ DLAŽBA
28	WC	4,34	KERAMICKÁ DLAŽBA



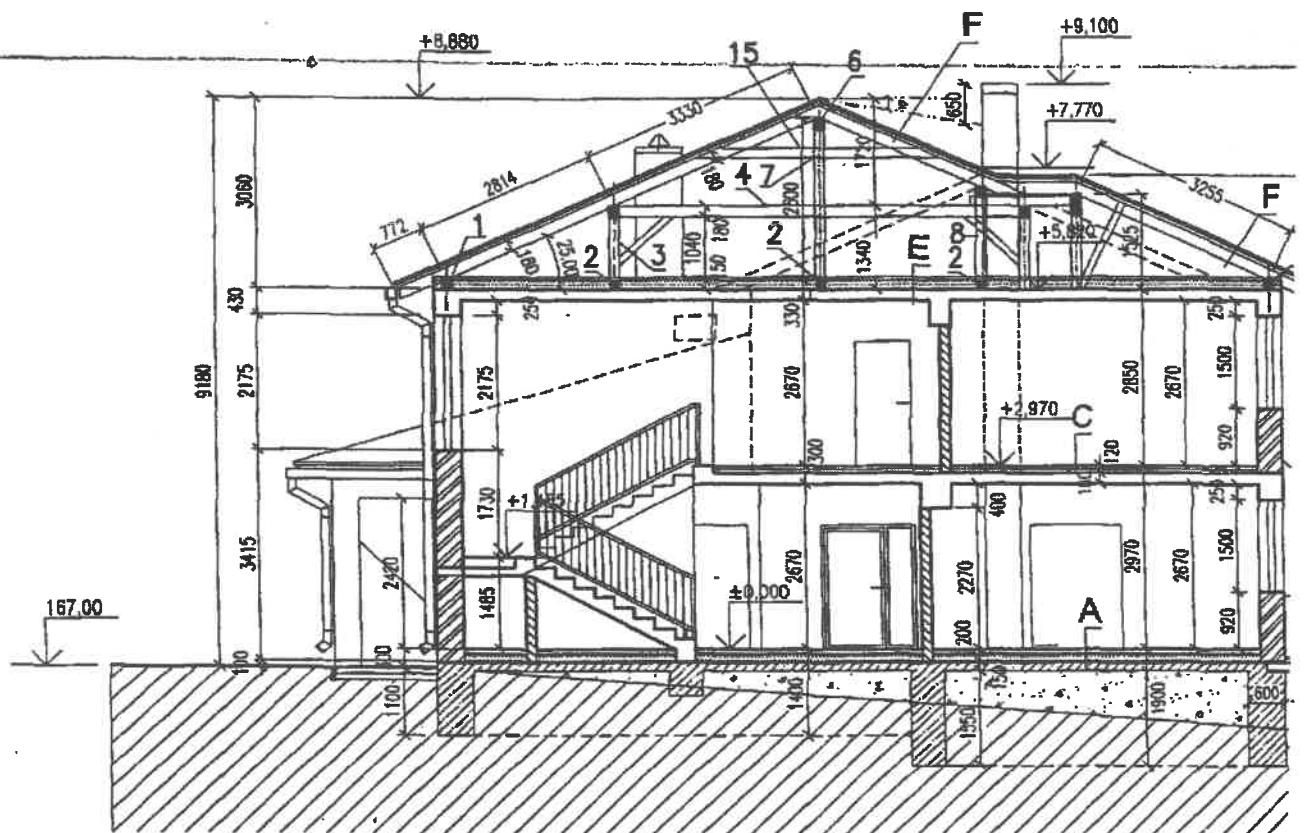
- ŽELEZOBETÓN
- BETÓN PROSTÝ
- MURIVO TEHLOVÉ MVC – POROTHERM HR
- PRIEČKY HR. 100, 150 mm
- TEPELNÁ IZOLÁCIA – NOBASIL, POLYSTYRÍ
- ZÁSYP
- PŔVODNÝ TERÉN

MIESTNY ÚRAD BRATISLAVA - NOVÉ MĚSTO  
 oddelenie územného konania a stavebného  
 poriadku pre okres Bratislava III.  
 Tento výkres je dokladom stavebného  
 povolenia  
 č.j.: *06-1501-RM* vydaného dňa: *2.12.2009*  
 a je platný len pri dodržaní podmienok  
 uvedených v povolení *2.12.2009*  
 Bratislava, dňa *2.12.2009*  
 podpis

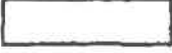





VÝŠKOVÉ OSADENIE +0,000 = 167,300  
 PROJEKTOVÁ DOKUMENTÁCIA NA VYDANIE

VYPRACOVAL ING. ARCH. T. THOLT	ZODPOVEDNÝ PR ING. ARCH. T. T
<i>Tholt</i>	<i>T. T.</i>
INVESTOR: ING. PETER DINGA S MANŽEL SVATOPLUKOVA 29, 821 08	
ZAKAZKA: RODINNÝ DOM SI LOKALITA: ROLIČKY-BRIEZ BRATISLAVA – VINČ	
PRÍLOHA: ARCHITEKTONICKO STAVEBNÁ ČA POSCHODIE – POI	

PRÍLOHA č.: *2*



REZ B - B M 1:100

	ŽELEZOBETÓN
	BETÓN PROSTÝ
	MURVO TEHLOVÉ MVC - POROTHERM HR. 380 n
	PRIEČKY HR. 100, 150 mm
	TEPELNÁ IZOLÁCIA - NOBASIL, POLYSTYRÉN
	ZÁSYP
	PŮVODNÝ TERÉN





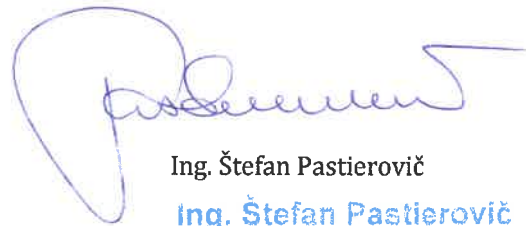


# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912652.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod poradovým číslom 86/2022.

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



Ing. Štefan Pastierovič

**Ing. Štefan Pastierovič**  
Znalec pre odbor: Stavebníctvo  
Odvetvie: Pozemné stavby  
Odhad hodnoty nehnuteľností  
Majerská cesta 65. Ban. Bystrica