

Znalec:

Ing. Mgr. Jana Pecníková

Znalecký odbor: Stavebníctvo

Odvetvia: Pozemné stavby. Odhad hodnoty nehnuteľností

Znalecký odbor: Ekológia a manažment

Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling

Saratovská 26/A, 841 02 Bratislava

Kontakt: 0915 863 070, janapecnikova@gmail.com

Zadávateľ:

LICITOR group, a.s. (dražobník)

Sládkovičova 6

010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávka): písomná objednávka zo dňa 08.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 259/2026

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty chaty súp. č. 10136, parc. č. 19229/193 s príslušenstvom a pozemkami p. č. 19228/9, 19229/28, 19229/65 a 19229/193, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 7262, kat. územie Vinohrady, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

Počet strán (z toho príloh): 86 (47)

Počet vyhotovení: 6

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 08.06.2026 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania je chata súp. č. 10136, parc. č. 19229/193 s príslušenstvom a pozemkami p.č. 19228/9, 19229/28, 19229/65 a 19229/193, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 7262, kat. územie Vinohrady, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., so sídlom Na Florenci 2139/2, 110 00 Praha 1, Česká republika, IČO: 618 58 374, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, so sídlom Dunajská 1, 811 08 Bratislava, IČO: 36 869 376.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 01.07.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 01.07.2026

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objedávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 900126) zo dňa 08.06.2026
- Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 08.06.2026
- Znalecký posudok č. 163/2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Kapusta ku dňu 15.12.2022

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7262, k. ú. Vinohrady, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.07.2026
- Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Vinohrady, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.07.2026
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia z obhliadky
- Informácie z internetu, www.reality.sk, www.upsvr.gov.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 65/2018 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 zo dňa 4.12.2008, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 zo dňa 1.7.2010, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 zo dňa 24.8.2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. zo dňa 20.07.2018, 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 218/2018 Z.z. z 9. júla 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.

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

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb

sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Použitá je metóda 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty stavieb sú 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 3. štvrťrok 2026.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7262 v k. ú. Vinohrady. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

- Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- Parcelné číslo: 19228/9

- Výmera: 9 m²
- Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
- Spôsob využívania pozemku: 18 (Pozemok, na ktorom je dvor)
- Umiestnenie pozemku: 2 (Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce)

- Parcelné číslo: 19229/28

- Výmera: 432 m²
- Druh pozemku: Záhrada
- Spôsob využívania pozemku: 4 (Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny)

- Umiestnenie pozemku: 1 (Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce)
- **Parcelné číslo: 19229/65**
 - Výmera: 348 m²
 - Druh pozemku: Záhrada
 - Spôsob využívania pozemku: 4 (Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny)
 - Umiestnenie pozemku: 1 (Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce)
- **Parcelné číslo: 19229/193**
 - Výmera: 105 m²
 - Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie
 - Spôsob využívania pozemku: 16 (Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom)
 - Umiestnenie pozemku: 1 (Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce)
- **Stavby:**
 - **Súpisné číslo:** 10136
 - **Postavená na parcele:** 19229/193
 - **Druh stavby:** 19 (Budova pre šport a na rekreačné účely)
 - **Popis stavby:** chata Sliačska 89
 - **Umiestnenie stavby:** 1 (Stavba postavená na zemskom povrchu)

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

- **Vlastník (Poradové číslo 1):**
 - Netušil Oldřich r. Netušil, Ing. (Dátum narodenia: 23.02.1974) a Zuzana Netušilová r. Gregáňová (Dátum narodenia: 13.01.1975)
 - Miesto trvalého pobytu: Sliačska 10136/89, Bratislava, PSČ 831 02, SR
 - Spoluvlastnícky podiel: 1/1 (v BSM)
 - Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-26943/2016 zo dňa 08.09.2016
- **Poznámky k nehnuteľnosti:**
 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-15533/2023 záložným veriteľom Fio banka, a.s. (IČO:36869376), pobočka zahraničnej banky, na pozemky registra C KN parc.č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a stavbu-chata so súp. č. 10136 na pozemku registra C KN parc.č. 19229/193, spôsobom predaja na dobrovoľnej dražbe, P-582/2026.

ČASŤ C: ĽARCHY

- **K vlastníkovi poradové číslo 1:**
 - Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. (IČ 61858374), V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, ČR, organizačná zložka: Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, (IČO 36869376) na pozemok registra C KN parc.č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a stavbu-chata so súp. č. 10136 na pozemku registra C KN parc.č. 19229/193, podľa V-15533/2023 zo dňa 10.07.2023.
 - Exekučné záložné právo v prospech Rezidencia Nestor s.r.o. IČO 36852911 na pozemky registra C KN parc.č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a na stavbu - chata Sliačska 89 so súp. č. 10136 na pozemku registra C KN parc.č. 19229/193, podľa exekučného príkazu č. EX 220EX 540/25 zo dňa 19.01.2026, (súdny exekútor Mgr. Ján Makita), Z-1219/2026.
 - Exekučné záložné právo v prospech Richard Jurkanin (nar. 27.2.1980) na pozemky registra C KN parc. č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a na stavbu - chata Sliačska 89 so súpis. č. 10136 na pozemku registra C KN parc. č. 19229/193, podľa exekučného príkazu č. EX 220EX 565/25 zo dňa 12.5.2026, (súdny exekútor Mgr. Ján Makita), Z-8609/2026.
 - Exekučné záložné právo v prospech SECURITON Servis, spol. s r.o. IČO 35693835 na pozemky registra C KN parc. č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a na stavbu - chata Sliačska 89 so súpis.č. 10136 na pozemku parc. č. 19229/193, podľa exekučného príkazu č. EX 220EX 150/26 zo dňa 27.5.2026, (súdny exekútor Mgr. Ján Makita), Z-9749/2026.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 01.07.2026 na základe objednávky znaleckého posudku zo dňa 08.06.2026. a výzvy na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 08.06.2026.

Znalcovi nebolo zo strany vlastníka umožnené vykonať obhliadku nehnuteľností. Obhliadka predmetu dražby, ktorým je chata (chata Sliachska 89, súp. č. 10136) a k nej patriace pozemky parc. č. 19228/9, 19229/28, 19229/65 a 19229/193, sa mala na základe výzvy na poskytnutie súčinnosti uskutočniť dňa 01.07.2026 o 10:00 hod.. Vlastník bol v tejto výzve, ako aj v objednávke, výslovne poučený o svojej zákonnej povinnosti vyplývajúcej z § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ktorá mu ukladá povinnosť po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a umožniť vykonanie jeho ohodnotenia. Vlastník sa však v stanovenom termíne na miesto nedostavil, neposkytol požadovanú súčinnosť a obhliadku predmetných nehnuteľností neumožnil.

Z tohto dôvodu bola obhliadka nehnuteľností vykonaná výlučne z exteriéru. V zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách platí, že ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Pri stanovení všeobecnej hodnoty znalec postupoval podľa tohto ustanovenia a vychádzal z dostupných podkladov poskytnutých zadávateľom, konkrétne zo staršieho znaleckého posudku č. 163/2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Kapusta ku dňu 15.12.2022 pre ten istý predmet ohodnotenia.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia je súčasťou znaleckého posudku č. 163/2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Kapusta. Vzhľadom k tomu, že znalcovi nebolo možné vykonať riadnu obhliadku a zameranie predmetu ohodnotenia, nebolo možné poskytnutú technickú dokumentáciu porovnať so skutkovým stavom nehnuteľností.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Na základe dostupných podkladov je zrejmý zásadný nesúlad medzi evidenciou v katastri nehnuteľností a skutočným fyzickým stavom na mieste samom:

- **Evidenčný stav (podľa katastra nehnuteľností):** Podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva č. 7262 je evidovaná iba jedna stavba, a to chata (Sliachska 89) so súpisným číslom 10136, ktorá je zapísaná výlučne na parcele č. 19229/193. Zvyšné dotknuté parcely (19228/9, 19229/28 a 19229/65) sú na liste vlastníctva evidované bez stavieb, z toho parcely 19229/28 a 19229/65 ako záhrady. Kópia z katastrálnej mapy taktiež ohraničuje stavbu a jej obrysy iba na plochu parcely č. 19229/193.
- **Skutkový stav:** Pri porovnaní s ortofotomapou s prekryvom katastrálnych hraníc je zreteľné, že reálne zastavaná plocha hlavnej stavby výrazne presahuje hranice parcely č. 19229/193 a fakticky zasahuje aj na susedné parcely č. 19229/65 a 19229/28. Taktiež sa na pozemkoch nachádzajú aj ďalšie vybudované objekty tvoriace príslušenstvo, pravdepodobne ide o záhradný domček, ktorý nadväzuje na hlavnú stavbu v záhradnej časti (na parc. č. 19229/28).

Katastrálna mapa a list vlastníctva neodzrkadľujú reálnu situáciu. Prístavba samotnej chaty, ako aj doplnkové stavby, nie sú právne evidované na liste vlastníctva a ich reálny pôdorys nie je zakreslený v katastrálnej mape. Vzhľadom na to, že ide o pevné stavby s charakterom nehnuteľnosti, tieto objekty a prístavby by mali byť riadne zamerané geometrickým plánom a zapísané do katastra nehnuteľností.



Obr. 1: Snímka z ortofotomapy

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

Chata - Sliachska 89, súp. č. 10136, parc. č. 19229/193, kat. ú. Vinohrady

Posilňovňa

Plot uličný I

Plot uličný II

Plot záhradný

Plot uličný III

Plot dvorný

Vodomerná šachta

Chodník I

Záhradné jazierko

Zavlažovanie záhrady

Vonkajšie schody I

Vonkajšie schody II

Oporné múriky I

Oporné múriky II

Oporné múriky III

Spevnená plocha I

Spevnená plocha II

Spevnená plocha III

Spevnená plocha IV

Spevnená plocha V

Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19228/9 (9 m²)

Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19229/28 (432 m²)

Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19229/65 (348 m²)

Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19229/193 (105 m²)

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

Nie sú žiadne.

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

Záväzným dokumentom k rozhodnému dátumu je Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov. Tento platný územný plán je verejne prístupný na oficiálnej internetovej stránke Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (www.bratislava.sk), najmä v sekcii územného plánovania a prostredníctvom mapového portálu (GIS) mesta.

Záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: Z hľadiska funkčného využitia je lokalita Ahoj – Briežky, v ktorej sa pozemky nachádzajú, zaradená do rozvojového územia určeného pre **málopodlažnú zástavbu obytného územia** (kód funkcie 102). Tieto plochy sú primárne určené pre bývanie v rodinných domoch, viladomoch a v malých bytových domoch. Záväzné regulatívy striktné stanovujú, že podiel funkcie bývania na celkovej podlažnej ploche nadzemnej časti zástavby musí tvoriť minimálne 70 %.

Z hľadiska miery intenzity zástavby podlieha toto územie **kódu regulácie A**. Podľa tabuľky regulatívov intenzity využitia rozvojových území pre vnútorné mesto to pre málopodlažnú bytovú zástavbu (napr. pri rodinných domoch s pozemkom od 500 do 1000 m²) znamená dodržanie nasledovných hodnôt: maximálny index podlažných plôch (IPP max.) je stanovený na 0,3; maximálny index zastavaných plôch (IZP max.) je 0,22 a minimálny koeficient zelene (KZ min.) je požadovaný na úrovni 0,40.

Zadefinované regulatívy obmedzujú maximálny možný objem zástavby na pozemkoch a predpisujú povinný podiel nezastavaných plôch (zelene), aby bol zachovaný špecifický rezidenčný charakter územia a rešpektovaný plynulý prechod do prírodného prostredia lesoparku Malých Karpát. Skutočné využitie pozemkov so stavbou chaty súp. č. 10136, ktorá je využívaná celoročne ako rodinný dom, je v súlade so záväznými regulatívami málopodlažnej obytnej zástavby.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Chata - Sliačska 89, súp. č. 10136, parc. č. 19229/193, kat. ú. Vinohrady

Technický stav, dispozičné riešenie a vnútorné vybavenie nehnuteľnosti boli stanovené a prevzaté na základe dostupných dokladov a predloženého Znaleckého posudku č. 163/2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Kapusta (evidenčné číslo znalca: 911 517).

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - rekreačná chata s príslušenstvom (podľa platnej právnej dokumentácie), v skutočnosti sa jedná o rodinný dom (podľa veľkosti zastavanej plochy, dispozičného usporiadania a vybavenia) - je situovaná v Bratislave-mestskej časti Nové Mesto, v lokalite Briežky, na pozemkoch parc.č.19229/28, 65, 193, v k.ú. Vinohrady.

Jedná sa o lokalitu, v ktorej prebieha rozsiahla výstavba prevažne rodinných domov. Starostom mestskej časti Bratislava - Nové Mesto bolo pod č.j.ÚKaSP - 2004/06/1026 - Taš zo dňa 6.10.2006 vydané rozhodnutie o dodatočnom povolení zmeny dokončenej stavby "Rekreačná chata" s NN prípojkou, prístavbou a stavebnými úpravami. Uvedeným rozhodnutím (právoplatnosť nadobudlo dňa 23.10.2006) bolo zároveň povolené užívanie predmetnej stavby. Na umiestnenie domovej biologickej čistiarne odpadových vôd typu EG-4 bol oddelením územného konania a stavebného plánu Miestneho úradu Bratislava - Nové Mesto vydaný súhlas pod č.j.ÚKaSP-2006/851- FME zo dňa 30.5.2006. Súhlas na prevádzku malého zdroja znečisťovania ovzdušia - teplovzdušného krbu bol vydaný oddelením životného prostredia Hlavného mesta SR Bratislavy vydaný pod č.j.MAG/2006/26906/58691/Hu zo dňa 7.9.2006. Starostom mestskej časti Bratislava - Nové Mesto bol vydaný súhlas na realizáciu spevnenej plochy pre parkovanie pod č.j.Val-825/2006 zo dňa 19.7.2006. Obvodným úradom životného prostredia v Bratislave, Odborom štátnej vodnej správy bolo vydané rozhodnutie o dodatočnom povolení trvalého užívania stavby "Domová ČOV EG-4" pod č.j.ZPS/2006/02098/REO/III - 1164 zo dňa 6.6.2006 (právoplatnosť nadobudlo dňa 13.7.2006).

Oceňovanú nehnuteľnosť ohodnocujem ako rodinný dom. Chata je voľne stojaci, murovaný, má 1 podzemné podlažie (čiastočne zapustené do terénu), 1 nadzemné podlažie a obytné podkrovie. Chata pozostáva z dvoch častí, pôvodnej - dodatočne povolenej a prístavby (zrealizovanej v roku 2007). V rámci prístavby boli zrealizované tieto priestory:

- v 1.PP - dvojgaráž, strojovňa, komora, schodisko do 1.NP
- v 1.NP - spálňa, šatník, pracovňa, jedáleň, bazén.

Chata je napojená na obecné rozvody elektriny, vody. V lokalite chaty nie sú prevedené obecné rozvody plynu, kanalizácie. Plynom je zásobovaná z vlastného zásobníka - flagu objemu cca 5 m³. Odkanalizovanie má riešené cez vlastnú ČOV typu EG-4. Prístup k chate je možný z dvoch strán, po spevnenej komunikácii. Chata má nepravidelný pôdorysný tvar. Založená je na betónových základoch, ktoré sú opatrené proti zemnej vlhkosti a v časti (zo strany lesa). Chata je murovaná z tradičných materiálov. Strecha pôvodnej časti je polvalbová s vikiermi, prístavby - plochá so spádom. Strešnú krytinu tvorí Bramac resp. natavované pásy. Klampiarske konštrukcie sú z poplastovaného plechu. Chata je opatrená hromozvodom. Vonkajšia fasáda je obkladaná lícovou tehloú. Okná plastové so žalúziami, dvere drevené v drevených zárubniach. Vráta garáží výsuvné na diaľkové ovládanie.

Dispozičné riešenie podlaží:

- **1.podzemné** - garáž, sklad, vínny archív, posedenie, strojovňa, chodba, komora, schodisko, dvojgaráž
- **1.nadzemné** - kuchyňa, zádverie, obývací izba, spálňa, schodisko, šatník, pracovňa, jedáleň, bazén + sprcha + WC, kúpeľňa, WC
- **podkrovie** - 3 izby, 2 šatníky, hala, WC, schodisko

V chate sú prevedené rozvody sanity - vody a kanalizácie, elektroinštalácie - svetelnej a motorickej, plynu, vzduchotechniky, kúrenia.

V pôvodnej časti (prízemie + podkrovie) je podlahové vykurovanie elektrické typu Devi a normálne teplovodné vykurovanie s radiátormi typu Korad. Vykurovanie je možné zabezpečiť elektrickým kotlom zn. Protherm, ktorý je situovaný v 1.PP - v garáži pod kuchyňou. V garáži je aj zásobník TUV zn. Tatramat, darling, úpravovňa vody zn.AQUA TOP. V prístavbe je vykurovanie podlahové teplovodné (vykurovacie médium je solar resp. plyn). Solárne panely sú umiestnené na streche bazénu. Ďalší zdroj vykurovania je

plynový kotol zn. Vaillant, ktorý je situovaný v 1.PP - strojovni. V strojovni je situovaný aj zásobník TÚV zn. Vaillant ,darling, solárne jednotky, zmiešavacia nádrž pre bazén, technológia - motor na protiprúd, piesková filtrácia.

Ďalšie vybavenie v jednotlivých miestnostiach:

- **1.podzemné podlažie** - dvojgaráž: keramické umývadlo s klasickou batériou + keramický obklad steny pri umývadle + vykurovanie radiátorom Korad; pod schodmi na 1.NP vstavaná skriňa, povrchová úprava stupňov z červeného smreku
- **1.nadzemné podlažie** - bazén: presvetlenie strešným svetlíkom tvaru pyramídy (v nej je zabudovaná vzduchotechnika, zabezpečujúca prúdenie vzduchu v pyramíde), podlahu tvorí keramická dlažba, časť stien je obkladaná kamienkovým obkladom, klimatizačná jednotka, rekuperačná jednotka zabezpečujúca úpravu vlhkosti vzduchu v priestore bazénu; sociálne zariadenie bazénu - sprcha s pákovou sprchovou batériou + keramické umývadlo s pákovou batériou + WC misa, bidet, časť stien opatrená keramickým obkladom až po strop; obývacia izba-krb s uzatvoreným ohniskom; spálňa - klimatizačná jednotka zn. Panasonic; schody do podkrovia-obklad z červeného smreku; kúpeľňa-sprchovací kút + zabudované umývadlo + vaňa s vírivkou + keramická dlažba + keramický obklad stien až po strop; všade sú pákové batérie; kuchyňa - keramický obklad stien pri linke + zabudované spotrebiče-všetko zn. Miele: umývačka riadu, sporák s grilom, ohrievač tanierov, elektrická rúra, parná rúra + chladnička a mraznička, kuch. linka dĺžky cca 9 m;
- **podkrovie** - izba: sprchovací kút s pákovou batériou, klimatizačná jednotka zn. Toshiba; WC - keramická dlažba + obklad stien po strop, WC misa

Na chatu v záhradnej časti nadväzuje posilňovňa a zrubová drevená chata. Predpokladaná životnosť chaty na základe konštrukčného prevedenia je 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 ²]	k _{ZP}
1. PP	2006	6,26*6,0+5,29*6,47	71,79	
1. PP	2007	2,66*2,09+8,29*7,0+5,13*6,70+6,36*6,67-0,5*0,97*2,80	139,02	
1. PP	2014	(4,85*2,92+0,84*1,30)*1,2	18,3	
Spolu 1. PP			229,11	120/229,11=0,524
1. NP	2006	6,28*10,74+6,07*5,01	97,86	
1. NP	2007	10,07*8,79+16,45*5,86	184,91	
Spolu 1. NP			282,77	120/282,77=0,424
1. Podkrovie	2006	6,28*10,74+6,07*5,01	97,86	120/97,86=1,226

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.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290

5	Deliace konštrukcie	
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
15	Obklady fasád	
	15.1.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 2/3	240
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
18	Okná	
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530
23	Dlažby a podlahy ost. miestností	
	23.1 kamenné dlažby	345
24	Ústredné vykurovanie	
	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
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
31	Inštalácia plynu	
	31.1 rozvod svietiplynu alebo zemného plynu	35
	Spolu	6885

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové	
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (2 ks)	640
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (3 ks)	30
34	Zdroj teplej vody	
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (2 ks)	130
35	Zdroj vykurovania	
	35.1.c kotol ústredného vykurovania značkové kotly, vrátane typov turbo (Junkers, Vaillant, Leblanc...) (2 ks)	670
37	Vnútorne vybavenie	
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
38	Vodovodné batérie	
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40
40	Vnútorne obklady	

	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (2 ks)	30
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
45	Elektrický rozvádzač	
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240
	Spolu	1835

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy	
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520
3	Podmurovka	
	3.9.b podpivničené do 3/4 ZP - priem. výška nad 100 cm - omietaná, škárované tehlové murivo	270
4	Murivo	
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	1290
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	
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575
10	Krytiny strechy na krove	
	10.2.a pálené a betónové škridlové ťažké korýtkové (Bramac, Tondach, Moravská škridla a pod.)	800
12	Klapiarske konštrukcie strechy	
	12.3 z plastov žľaby a zvody	200
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
15	Obklady fasád	
	15.1.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 2/3	360
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice	
	16.3 tvrdé drevo, červený smrek	200
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
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	

	24.2.b podlahové teplovodné	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.1 svetelná, motorická	280
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	9010

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika	
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (4 ks)	40
35	Zdroj vykurovania	
	35.2.b lokálne - akumulčné kachle (2 ks)	130
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) (2 ks)	250
	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) (9 bm)	495
37	Vnútorne vybavenie	
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	20
	37.6 bidet (1 ks)	40
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	70
	38.3 pákové nerezové (3 ks)	60
39	Záchod	
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80
40	Vnútorne obklady	
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80
	40.4 vane (1 ks)	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15
41	Balkón	
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	105
42	Kozub	

	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200
44	Vstavané skrine	
	44.1 (1 ks)	35
	Spolu	2285

1. PODKROVIE

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 (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160
6	Vnútorne omietky	
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400
7	Stropy	
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760
13	Klapiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)	
	13.3 z hliníkového plechu	25
15	Obklady fasád	
	15.3.f škárované lícovky, murivo z lomového kameňa nad 1/3 do 1/2	100
17	Dvere	
	17.5 plastové plné alebo zasklené	570
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	
	24.2.a podlahové elektrické	560
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)	
	25.2 svetelná	155
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	5090

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	

	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75
38	Vodovodné batérie	
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35
39	Záchod	
	39.2 splachovací s umývadlom (1 ks)	35
40	Vnútorne obklady	
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30
	Spolu	185

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. PP	$(6885 + 1835 * 0,524)/30,1260$	260,46
1. NP	$(9010 + 2285 * 0,424)/30,1260$	331,24
1. Podkrovie	$(5090 + 185 * 1,226)/30,1260$	176,49

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	2006	20	80	100	20,00	80,00
1. PP - prístavba	2007	19	80	99	19,19	80,81
1. PP - prístavba	2014	12	80	92	13,04	86,96
1. NP	2006	20	80	100	20,00	80,00
1. NP - prístavba	2007	19	80	99	19,19	80,81
1. Podkrovie	2006	20	80	100	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 2006		
Východisková hodnota	$260,46 \text{ €/m}^2 * 71,79 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,15$	89 066,20
Technická hodnota	80,00% z 89 066,20	71 252,96
1. PP - prístavba z roku 2007		
Východisková hodnota	$260,46 \text{ €/m}^2 * 139,02 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,15$	172 475,04
Technická hodnota	80,81% z 172 475,04	139 377,08
1. PP - prístavba z roku 2014		
Východisková hodnota	$260,46 \text{ €/m}^2 * 18,30 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,15$	22 703,88
Technická hodnota	86,96% z 22 703,88	19 743,29
1. NP z roku 2006		
Východisková hodnota	$331,24 \text{ €/m}^2 * 97,86 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,15$	154 403,07
Technická hodnota	80,00% z 154 403,07	123 522,46
1. NP - prístavba z roku 2007		
Východisková hodnota	$331,24 \text{ €/m}^2 * 184,91 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,15$	291 750,16

Technická hodnota	80,81% z 291 750,16	235 763,30
1. Podkrovie z roku 2006		
Východisková hodnota	176,49 €/m ² *97,86 m ² *4,142*1,15	82 268,44
Technická hodnota	80,00% z 82 268,44	65 814,75

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	284 245,12	230 373,33
1. nadzemné podlažie	446 153,23	359 285,76
1. podkrovné podlažie	82 268,44	65 814,75
Spolu	812 666,79	655 473,84

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Posilňovňa

Ohodnocovaný objekt - posilňovňa bola postavená v roku 2007. Tvorí prístavbu k domu - v záhradnej časti. Objekt je murovaný, má plochú strechu so spádom. Strecha je prevedená z hliníkových profilov, je celá presklená (alt. pre ohodnotenie - strešné fólie z plastov). Okná a dvere sú plastové. Do posilňovne je vstup jednak zo záhrady a z bazénu. Z posilňovne je zároveň aj vstup do zrubovej chaty, ktorá nadväzuje na posilňovňu. V posilňovni je rozvod svetelnej elektroinštalácie, posilňovňa je vykurovaná kotlom, ktorý je situovaný v dome. Vykurovací systém je teplovodný, vykurovacie teleso tvorí oceľový radiátor zn. Korad. Podlahu v posilňovni tvorí kamenná dlažba. Predpokladaná životnosť je 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 Objekty pozemné zvláštne
KS1: 127 1 Nebytové poľnohospodárske budovy
KS2: 127 4 Ostatné budovy, inde neklasifikované

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2007	4,17*7,18+3,60*1,27	34,51	18/34,51=0,522

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.2.a murované z pórobetonu (Siporex, Ytong, Ypor, Hebel...) hrúbky viac ako 30 cm	1735
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565

7	Krytina na plochých strechách	
	7.2 strešné fólie z plastov	535
8	Klmpiarske konštrukcie	
	8.2 z hliníkového plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	145
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.3 vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
	12.3 plastové	480
13	Okná	
	13.3 plastové s izolačným dvojsklom	170
14	Podlahy	
	14.1 keramická dlažba, umelý kameň	500
	14.7 vodorovná izolácia	50
15	Ústredné vykurovanie	
	15.1 radiátory	195
17	Bleskozvod	
	- vyskytujúca sa položka	120
18	Elektroinštalácia	
	18.2 len svetelná - poistkové automaty	215
	Spolu	5750

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

Spolu	0
--------------	----------

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,15$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(5750 + 0 * 0,522)/30,1260$	190,87

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	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$190,87 \text{ €/m}^2 * 34,51 \text{ m}^2 * 4,142 * 1,15$	31 375,49
Technická hodnota	76,25% z 31 375,49	23 923,81

2.2.2 Plot uličný I

Plot uličný I bol vybudovaný v roku 2007. Jedná sa o murovaný plot z tvárnic, plot je z jednej strany obkladaný tehľou, z druhej strany je bez povrchovej úpravy. Dĺžka 5,06 m, výška 1,70 m a hrúbka 0,45 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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	5,06m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	8,60m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: 5,06 m
 Pohľadová plocha výplne: $5,06 \times 1,7 = 8,60 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Plot uličný I	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,06\text{m} \times 23,24 \text{ €/m} + 8,60\text{m}^2 \times 31,20 \text{ €/m}^2) \times 4,142 \times 1,15$	1 838,23
Technická hodnota	62,00 % z 1 838,23 €	1 139,70

2.2.3 Plot uličný II

Plot uličný II bol vybudovaný v roku 2007. Jedná sa o murovaný plot z tvárnic, plot je z vonkajšej strany (v časti zo strany lesa) jednostranne omietnutý omietkou zdrsnenou resp. obojstranne omietnutý (v časti zo strany jazierka). Výška plota 2,20 m, dĺžka 63,50 m, hrúbka cca 25 cm. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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	63,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	139,70m ²	940	31,20 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 63,50 m
 Pohľadová plocha výplne: $63,50 \times 2,20 = 139,70 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Plot uličný II	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(63,50 \text{ m} \times 23,24 \text{ €/m} + 139,70 \text{ m}^2 \times 31,20 \text{ €/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 55,27 \text{ €/ks}) \times 4,142 \times 1,15$	28 054,17
Technická hodnota	62,00 % z 28 054,17 €	17 393,59

2.2.4 Plot záhradný

Plot záhradný bol vybudovaný v roku 2007. Jedná sa o murovaný plot z tvárnic. Dĺžka 30,0 m, výška 2,20 m. Plot je situovaný na hranici s parcelou č.19229/27 a 19229/192. Plot je omietnutý. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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	46,00m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	101,20m ²	940	31,20 €/m

Dĺžka plotu: 46,00 m
 Pohľadová plocha výplne: $46,00 \times 2,20 = 101,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Plot záhradný	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(46,00 \text{ m} \times 23,24 \text{ €/m} + 101,20 \text{ m}^2 \times 31,20 \text{ €/m}^2) \times 4,142 \times 1,15$	20 131,99
Technická hodnota	62,00 % z 20 131,99 €	12 481,83

2.2.5 Plot uličný III

Plot uličný III bol vybudovaný v roku 2007. Jedná sa o murovaný plot z tehly. Dĺžka 9,50 m, výška 2,50 m a hrúbka 0,25 m. Plot je situovaný pri vjazde do dvojgaráže a od ulice. Plot má diaľkovo ovládanú plotovú bránu -plnú, z nerezových profilov a plotovú bránu z rovnakých profilov. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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	9,50m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	23,75m ²	940	31,20 €/m
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	a) plechové plné	1 ks	4050	134,44 €/ks
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 9,50 m
 Pohľadová plocha výplne: $9,50 \times 2,50 = 23,75 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Plot uličný III	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(9,50\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 23,75\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 246,80 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 134,44 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,142 * 1,15$	6 660,47
Technická hodnota	62,00 % z 6 660,47 €	4 129,49

2.2.6 Plot dvorný

Plot dvorný bol vybudovaný v roku 2007. Jedná sa o murovaný plot tehlový. Dĺžka 5,07 m, výška 1,60 m a hrúbka 0,25 m. Plot je situovaný na hranici s parcelou č.19229/192. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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	5,07m	700	23,24 €/m
	Spolu:			23,24 €/m
3.	Výplň plotu:			
	murovaný do hrúbky 30 cm z tehál alebo plotových tvárnic	8,11m ²	940	31,20 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	c) drevené stolárske	1 ks	1665	55,27 €/ks

Dĺžka plotu: 5,07 m
 Pohľadová plocha výplne: $5,07 * 1,60 = 8,11 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Plot dvorný	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(5,07\text{m} * 23,24 \text{ €/m} + 8,11\text{m}^2 * 31,20 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 55,27 \text{ €/ks}) * 4,142 * 1,15$	2 029,78
Technická hodnota	62,00 % z 2 029,78 €	1 258,46

2.2.7 Vodomerná šachta

Vodomerná šachta bola vybudovaná v roku 2007. Situovaná je v záhrade, pri plote (hraničiacého s parcelou č.19229/27). Prevedenie-betónové skruže priemeru cca 1 m, hĺbka šachty cca 2,5 m. Služi pre záhradné polievanie. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,142$
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	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,15$	3 027,91
Technická hodnota	62,00 % z 3 027,91 €	1 877,30

2.2.8 Chodník I

Chodník I bol vybudovaný v roku 2007. Situovaný je pri chate a terase chaty. Prevedený je z lomového kameňa. Šírka chodníka I je 0,90 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka: 8.4.e) Z lomového kameňa - bez podkladových vrstiev

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $380/30,1260 = 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,90 \times 3,90 = 3,51 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Chodník I	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,51 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 12,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 4,142 \times 1,15$	210,83
Technická hodnota	62,00 % z 210,83 €	130,71

2.2.9 Záhradné jazierko

Záhradné jazierko bolo vybudované v roku 2007. Je murované z lomového kameňa. Plocha cca 18 m². Situované je v záhrade za domom. Má zabezpečenú cirkuláciu vody. Predpokladaná životnosť 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Záhradné jazierka
Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 12. Záhradné jazierka
Bod: 12.3. Murované z kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $910/30,1260 = 30,21 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: 18 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 jazierko	2007	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	18 m ² ZP * 30,21 €/m ² ZP * 4,142 * 1,15	2 590,19
Technická hodnota	36,67 % z 2 590,19 €	949,82

2.2.10 Zavlažovanie záhrady

Zavlažovanie záhrady bolo vybudované v roku 2007. Zavlažovanie je prevedené z trúbek Pe, ktoré sú uložené pod povrchom terénu. Zavlažovací systém je 5 - okruhový. Predpokladaná životnosť 30 rokov.

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.a) Povrchový rozvod DN 25 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 85/30,1260 = 2,82 €/bm
Počet merných jednotiek: 90 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Zavlažovanie záhrady	2007	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	90 bm * 2,82 €/bm * 4,142 * 1,15	1 208,93
Technická hodnota	36,67 % z 1 208,93 €	443,31

2.2.11 Vonkajšie schody I

Vonkajšie schody I boli vybudované v roku 2007. Schody sú situované na terase chaty. Prevedené sú z lomového kameňa. Šírka schodov - 1,01 m resp. 0,70 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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: 10.6. Z lomového kameňa - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $140/30,1260 = 4,65 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $1,01 \cdot 6,5 + 0,70 \cdot 3 = 8,67 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 I	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$8,67 \text{ bm stupňa} \cdot 4,65 \text{ €/bm stupňa} \cdot 4,142 \cdot 1,15$	192,03
Technická hodnota	62,00 % z 192,03 €	119,06

2.2.12 Vonkajšie schody II

Vonkajšie schody II boli vybudované v roku 2007. Vedú z terasy pri dome smerom ku dvoru pred domom. Sú kovovej konštrukcie. Predpokladaná životnosť 30 rokov.

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: 10.10. Drevená tesárska konštrukcia s drevenými nástupnicami

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $605/30,1260 = 20,08 \text{ €/bm stupňa}$
Počet merných jednotiek: $5 \cdot 0,8 = 4 \text{ bm stupňa}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 II	2007	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$4 \text{ bm stupňa} \cdot 20,08 \text{ €/bm stupňa} \cdot 4,142 \cdot 1,15$	382,59
Technická hodnota	36,67 % z 382,59 €	140,30

2.2.13 Oporné múriky I

Oporné múriky I boli vybudované v roku 2007. Prevedené sú z lomového kameňa Situované sú na terase chaty. Výška múrikov 0,73 m. Predpokladaná životnosť je 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.2. Z lomového kameňa

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1345/30,1260 = 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,20*3,60+0,73*4,20*0,20*0,73 = 1,17 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Oporné múriky I	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,17 \text{ m}^3 \text{ OP} * 44,65 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,15$	248,84
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 248,84 \text{ €}$	154,28

2.2.14 Oporné múriky II

Oporné múriky II boli vybudované v roku 2007. Prevedené sú z tehly. Múriky lemujú terasu pri dome (z 2 strán). Výška múrikov je cca 0,90 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.6. Tehlové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1450/30,1260 = 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,25*15,0*0,90 = 3,38 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Oporné múriky II	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$3,38 \text{ m}^3 \text{ OP} * 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,15$	774,89
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 774,89 \text{ €}$	480,43

2.2.15 Oporné múriky III

Oporný múrik III bol vybudovaný v roku 2007. Je prevedený z tehly. Výška priemerná 0,43 m, dĺžka 4,94 m, hrúbka 0,21 m. Situovaný je pri vjazde do dvojgaráže. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 9. Oporné múry (JKSO 815 4)
Bod: 9.6. Tehlové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1450/30,1260 = 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $0,21 * 4,94 * 0,50 = 0,52 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Oporné múriky III	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$0,52 \text{ m}^3 \text{ OP} * 48,13 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,142 * 1,15$	119,21
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 119,21 \text{ €}$	73,91

2.2.16 Spevnená plocha I

Spevnená plocha I bola vybudovaná v roku 2007. Situovaná je pri chate. Prevedená je z lomového kameňa, uloženého do betónu a vyšpárovaná. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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: 8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
 Položka: 8.4.f) Z lomového kameňa - kladené do betónu a vyškárované

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $740/30,1260 = 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $3,53 \times 3,43 - 0,70 \times 0,80 = 11,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Spevnená plocha I	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$11,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} \times 24,56 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \times 4,142 \times 1,15$	1 351,20
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 1\,351,20 \text{ €}$	837,74

2.2.17 Spevnená plocha II

Spevnená plocha II bola vybudovaná v roku 2007. Tvorí ju terasa pri dome - v záhradnej časti. Pozostáva z drevených roštov, uložených na podkladnej konštrukcii. Terasa je prestrešená konštrukciou slnečníka - na diaľkové ovládanie. Predpokladaná životnosť 30 rokov.

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: 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné
 Položka: 8.5.d) Z drevených špalíkov dubových - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $925/30,1260 = 30,70 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $8,75 \times 5,70 + 0,80 \times 1,0 = 50,68 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
 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 [%]
Spevnená plocha II	2007	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50,68 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 30,7 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 1,15$	7 411,10
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 7 411,10 \text{ €}$	2 717,65

2.2.18 Spevnená plocha III

Spevnená plocha III bola vybudovaná v roku 2007. Tvorí ju chodník pri dome, spájajúci terasu pri dome a dvor pred garážou. Prevedený je zo zámkovej dlažby. Šírka chodníka 0,93 m. Predpokladaná životnosť 50 rokov.

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.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $0,93 * 10,30 = 9,58 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Spevnená plocha III	2007	19	11	30	63,33	36,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$9,58 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 4,142 * 1,15$	666,69
Technická hodnota	$36,67 \% \text{ z } 666,69 \text{ €}$	244,48

2.2.19 Spevnená plocha IV

Spevnená plocha IV predstavuje dvor pri dome a garáži. Vybudovaná bola v roku 2007. Prevedená je zo zámkovej dlažby na podkladnom betóne. Plocha je vyhrievaná systémom DEVI (elektrické vykurovanie). Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $7,60 \cdot 16,70 = 126,92 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Spevnená plocha IV	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$126,92 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 1,15$	11 438,24
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 11\,438,24 \text{ €}$	7 091,71

2.2.20 Spevnená plocha V

Spevnená plocha V predstavuje priestor pred dvojgarážou a vstupnou uličnou bránou. Vybudovaná bola v roku 2007. Prevedená je zo zámkovej dlažby na podkladnom betóne. Plocha je vykurovaná systémom DEVI (elektrické vykurovanie). Predpokladaná životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $6,05 \cdot 5,22 + 0,84 \cdot 9,20 = 39,31 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
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 [%]
Spevnená plocha V	2007	19	31	50	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$39,31 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 4,142 \cdot 1,15$	3 542,68
Technická hodnota	$62,00 \% \text{ z } 3 542,68 \text{ €}$	2 196,46

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Chata - Sliachska 89, súp. č. 10136, parc. č. 19229/193, kat. ú. Vinohrady	812 666,79	655 473,84
Posilňovňa	31 375,49	23 923,81
Plot uličný I	1 838,23	1 139,70
Plot uličný II	28 054,17	17 393,59
Plot záhradný	20 131,99	12 481,83
Plot uličný III	6 660,47	4 129,49
Plot dvorný	2 029,78	1 258,46
Celkom za Ploty	58 714,64	36 403,07
Vodomerná šachta	3 027,91	1 877,30
Chodník I	210,83	130,71
Záhradné jazierko	2 590,19	949,82
Zavlažovanie záhrady	1 208,93	443,31
Vonkajšie schody I	192,03	119,06
Vonkajšie schody II	382,59	140,30
Oporné múriky I	248,84	154,28
Oporné múriky II	774,89	480,43
Oporné múriky III	119,21	73,91
Spevnená plocha I	1 351,20	837,74
Spevnená plocha II	7 411,10	2 717,65
Spevnená plocha III	666,69	244,48
Spevnená plocha IV	11 438,24	7 091,71
Spevnená plocha V	3 542,68	2 196,46
Celkom za Vonkajšie úpravy	33 165,33	17 457,16
Celkom:	935 922,25	733 257,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Hodnotený rodinný dom (chata) sa nachádza v okrese Bratislava III, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady, na ul. Sliačska 89 (lokalita Ahoj - Briežky). V okolí sa nachádzajú trvalo osídlené rodinné domy, luxusné domy, sezónne obývané chatky a v posledných rokoch aj novostavby malopodlažných bytových domov. Evidovaná miera nezamestnanosti podľa štatistických údajov ÚPSVaR je pre Bratislavu III do 5%.

Obyvateľstvu mestskej časti a Bratislavy sú k dispozícii štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, vysoké školy, základné a stredné školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov a veľké nákupné centrá (OD Slímák, Polus City Center / VIVO!), nemocnice, polikliniky (Poliklinika Tehelná), kiná, domy kultúry, reštaurácie, parky, športové štadióny, kúpaliská a ďalšie menšie športoviská a kompletne rozvinutá sieť služieb obyvateľstvu. Priamo v lokalite Ahoj je občianska vybavenosť minimálna, obyvatelia sa zásobujú najmä z obchodov na blízkej Račianskej ulici a v okolitých nákupných centrách.

Mestská časť Nové Mesto je jednou z významných častí hlavného mesta Slovenskej republiky, Bratislavy. Nachádza sa v severnej časti mesta a je známa svojou bohatou históriou, rozmanitým kultúrnym životom a modernou infraštruktúrou. Urbanistický obvod Briežky tvorí spolu s obvodom Nad Bielym Krížom rovnomennú mestskú štvrť Ahoj. Ide o pôvodne vinohradnícku oblasť situovanú v krásnom prírodnom prostredí južných svahov a údolí bratislavského Lesoparku Malé Karpaty, z ktorej sa stáva vyhľadávaná obytná štvrť luxusných domov. Nehuteľnosť je situovaná v tichom prostredí s pekným výhľadom na okolitú časť Bratislavy.

Na základe inzerátov a informácií z realitných kancelárií a internetu môžeme pozorovať v danej lokalite vyšší dopyt po podobných nehnuteľnostiach ako je ich ponuka.

Hustota obyvateľstva je v danom mieste malá.

Prístup k objektu je zo Sliačskej ulice po spevnenej asfaltovej komunikácii šírky cca 2,50 až 3,0 m. Dostupnosť do centra mesta osobným automobilom je do 25 minút v závislosti od dennej premávky. V meste je kompletne rozvinutá železničná, autobusová, letecká a lodná doprava.

Objekt je napojený na elektrickú rozvodnú sieť, verejný vodovod, plyn a ďalšie inžinierske siete privedené do lokality.

Rodinný dom (chata) je samostatne stojaci objekt (s 1 podzemným podlažím, 1 nadzemným podlažím a obytným podkrovím). Je vo veľmi dobrom technickom stave, má dobré dispozičné riešenie a je mierne nadštandardne vybavený.

V mieste situovania objektu je minimálna prašnosť a nízky hluk z dopravy, nakoľko lokalita hraničí priamo s lesom, bez ďalších výrazných negatívnych vplyvov na životné prostredie.

Vzhľadom na lokalitu v prírodnom prostredí, stavebnotechnické a dispozičné riešenie celkovo hodnotím rodinný dom ako dobrý.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Objekt je určený na individuálnu rekreáciu, prípadne na trvalé bývanie. Zmenu účelu využitia nepredpokladám

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Na nehnuteľnosti viažu ťarchy:

- Záložné právo v prospech Fio banka, a.s. (IČ 61858374), V Celnici 1028/10,11721 Praha 1, ČR, organizačná zložka : Fio banka, a.s., pobočka zahraničnej banky, (IČO 36869376) na pozemok registra C KN parc.č.19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a stavbu-chata so súp. č. 10136 na pozemku registra C KN parc.č.19229/193, podľa V-15533/2023 zo dňa 10.07.2023.
- Exekučné záložné právo v prospech Rezidencia Nestor s.r.o. IČO 36852911 na pozemky registra C KN parc.č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a na stavbu - chata Sliačska 89 so súp. č. 10136 na pozemku registra C KN parc.č.19229/193, podľa exekučného príkazu č. EX 220EX 540/25 zo dňa 19.01.2026, (súdny exekútor Mgr. Ján Makita), Z-1219/2026
- Exekučné záložné právo v prospech Richard Jurkanin (nar. 27.2.1980) na pozemky registra C KN parc. č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a na stavbu - chata Sliačska 89 so súpis. č. 10136 na pozemku

registra C KN parc. č. 19229/193, podľa exekučného príkazu č. EX 220EX 565/25 zo dňa 12.5.2026, (súdny exekútor Mgr. Ján Makita), Z-8609/2026.

• Exekučné záložné právo v prospech SECURITON Servis, spol. s r.o. IČO 35693835 na pozemky registra C KN parc. č. 19228/9, 19229/28, 19229/65, 19229/193 a na stavbu - chata Sliachska 89 so súpis.č. 10136 na pozemku parc. č. 19229/193, podľa exekučného príkazu č. EX 220EX 150/26 zo dňa 27.5.2026, (súdny exekútor Mgr. Ján Makita), Z-9749/2026

Iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti zistené neboli.

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,85.

Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplyvajú na hodnotu nehnuteľnosti. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,850	13	11,05
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,850	30	25,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,700	8	13,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,550	7	17,85
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,700	6	10,20
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	2,550	10	25,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,550	9	22,95
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	2,550	6	15,30

	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,850	5	4,25
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	II.	1,700	6	10,20
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,850	7	5,95
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	2,550	7	17,85
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	2,550	10	25,50
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,700	8	13,60
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	I.	2,550	9	22,95
	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,850	8	6,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,085	7	0,60
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,085	4	0,34
	nehnuteľnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	II.	1,700	20	34,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	283,99

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 283,99 / 180$	1,578
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 733\,257,88 \text{ €} * 1,578$	1 157 080,93 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Pozemok, k.ú. Vinohrady

Pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností pre okres Bratislava III, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, k.ú. Vinohrady zapísaný na liste vlastníctva č. 6256.

Na pozemku parc. č. 12881 je postavená stavba rodinného domu, na parc č. 4283/253 je záhrada a na parc. č. 4283/254 je spevnená plocha a prípojky IS.

Pozemok je prístupný z verejnej spevnenej cesty. Napojenie je možné na všetky IS.

V okolí sa nachádzajú rodinné a bytové domy, v dosahu je komplexná občianska vybavenosť.

Pozemok sa nachádza v meste s možnosťou využitia MHD.

Vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov v tejto lokalite stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov na 2,35. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
19228/9	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
19229/28	záhrada	432,00	1/1	432,00
19229/65	záhrada	348,00	1/1	348,00
19229/193	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
Spolu výmera				894,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,35
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,35 * 1,00$	6,1161
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,1161$	406,05 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 19228/9	$9,00 \text{ m}^2 * 406,05 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 654,45

parcela č. 19229/28	432,00 m ² * 406,05 €/m ² * 1/1	175 413,60
parcela č. 19229/65	348,00 m ² * 406,05 €/m ² * 1/1	141 305,40
parcela č. 19229/193	105,00 m ² * 406,05 €/m ² * 1/1	42 635,25
Spolu		363 008,70

III. ZÁVER

Na základe písomnej objednávky zo dňa 08.06.2026 bolo úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností, pričom predmetom znaleckého skúmania bola chata súp. č. 10136, parc. č. 19229/193 s príslušenstvom a pozemkami p.č. 19228/9, 19229/28, 19229/65 a 19229/193, nehnuteľnosti zapísané na liste vlastníctva č. 7262, kat. územie Vinohrady, obec Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Chata - Sliachska 89, súp. č. 10136, parc. č. 19229/193, kat. ú.	
Vinohrady	1 034 337,72
Posilňovňa	37 751,77
Plot uličný I	1 798,45
Plot uličný II	27 447,08
Plot záhradný	19 696,33
Plot uličný III	6 516,34
Plot dvorný	1 985,85
Spolu za Ploty	57 444,04
Vodomerná šachta	2 962,38
Chodník I	206,26
Záhradné jazierko	1 498,82
Zavlažovanie záhrady	699,54
Vonkajšie schody I	187,88
Vonkajšie schody II	221,39
Oporné múriky I	243,45
Oporné múriky II	758,12
Oporné múriky III	116,63
Spevnená plocha I	1 321,95
Spevnená plocha II	4 288,45
Spevnená plocha III	385,79
Spevnená plocha IV	11 190,72
Spevnená plocha V	3 466,01
Spolu za Vonkajšie úpravy	27 547,40
Pozemky	
Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19228/9 (9 m ²)	3 654,45
Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19229/28 (432 m ²)	175 413,60
Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19229/65 (348 m ²)	141 305,40
Pozemok, k.ú. Vinohrady - parc. č. 19229/193 (105 m ²)	42 635,25
Všeobecná hodnota celkom	1 520 089,63
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 520 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónpäťstodvadsaťtisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D 900126) zo dňa 08.06.2026
2. Výzva na poskytnutie súčinnosti pri obhliadke predmetu záložného práva zo dňa 08.06.2026
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7262, k. ú. Vinohrady, vytvorený cez katastrálny portál dňa 21.07.2026
4. Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Vinohrady, vytvorená cez katastrálny portál dňa 21.07.2026
5. Znalecký posudok č. 163/2022, ktorý vypracoval znalec Ing. Peter Kapusta ku dňu 15.12.2022
6. Fotodokumentácia z obhliadky (z exteriéru)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo a Ekológia a manažment, odvetvia Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Účtovníctvo a daňovníctvo, Kontroling, pod evidenčným číslom 915853. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 259/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.