

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 09.10.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

185/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
byť č. 27 nachádzajúci sa na 5 p. bytového domu so s.č. 785, vo vchode č. 22 na ulici Martinčekova a
spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaný na LV č. 2783 a 3358, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, za účelom
dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 34 (14)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- byt č. 27 nachádzajúci sa na 5 p. bytového domu so s.č. 785, vo vchode č. 22 na ulici Martinčekova a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaný na LV č. 2783 a 3358, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 05.11.2025 o 09:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi, ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi nebol predložený znalecký posudok. Znalcovi bolo predložené interné ohodnotenie, ktoré vyhotovil p. Filippova.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 05.11.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Vyhlásenie o veku bytového domu vydané spoločnosťou SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o., Bebravská 34, 821 07 Bratislava
- interné ohodnotenie, ktoré vyhotovil p. Filippova na žiadosť o úver p. Rutkovský Patrik
- objednávka znaleckého posudku

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 05.11.2025
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 9373/11, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, zo dňa 17.11.2025 vyhotovená Informačným systémom katastra nehnuteľností
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2783, 3358, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, zo dňa 17.11.2025 vytvorený cez katastrálny portál Zbgis

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 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 MS SR č. 491/1004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 221/1009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 2762/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 221/1009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 2762/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk,
<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps,
www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 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
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

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.

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 platných pre 3. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená **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).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Nivy – okres Bratislava II ($k_M = 1,05$)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien K_{cu} je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **III. kvartál 2025 vo výške 4,014**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. 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.

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia 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 diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 2783 v m. č. Bratislava - Ružinov, k.ú. Nivy, okres Bratislava II. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 2783

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
785	9373/11 9373/12	9	Martinčekova 22, 24		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9373/11 pod stavbou s.č. 785 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3358.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 9373/12 pod stavbou s.č. 785 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3358.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**Byty**

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
Martinčekova 22	5	27	6684/337803
Súpisné číslo 785	Miestna časť		

61 Wimmerová Alžbeta r. Csejteyová, Martinčekova 785/22, Bratislava, PSČ 821 09, SR, Dátum narodenia: 06.04.1954

Spoluvlastnícky podiel : 1/1**Titul nadobudnutia :** Kúpa V-4469/02 zo dňa 6.12.2002, právne účinky nastali dňa 19.8.2002 - Vz 127/03.**Iné údaje:** Bez zápisu**Poznámky:**

Začatie výkonu záložného práva V-8896/2018, na byt č.27 na 5.p., vchod Martinčekova 22, veriteľom Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, P-1056/25

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o opravu súp.čísła č.j.: :RSS-10992/2002/Kul zo dňa 11.6.2002

ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecne bremeno - právo stavby na parc.č. podľa par.23 zákona č.182/93 Z.z. v znení zákona č.151/95 Z.z.
- Zál.právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Vlastník poradové číslo 61

- Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO: 00686930) na byt č.27 na 5.p., vchod Martinčekova 22, podľa V-8896/2018 zo dňa 02.05.2018.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 05.11.2025 o 09:00 hod. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 2783, k.ú. Nivy, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania bytu č. 27. Taktiež nebolo znalcovi umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu bytu č. 27, ktorá je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva a spoločných priestorov bytového domu. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to z interného ohodnotenia bytu, ktorý vypracoval pani Filippova, zo dňa 15.03.2018. Interné ohodnotenie bolo poskytnuté zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany a spoločných priestorov bytového domu, pretože znalcovi nebolo umožnené vyhotoviť fotodokumentáciu z interiéru vchodu a spoločných priestorov bytového domu, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je zo spevnenej asfaltovej komunikácie. Z pozemku parc. č. 9380/10, pozemok je vo vlastníctve Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR. Vlastník nemá podiel na danom pozemku. Prístup k bytovému domu nie je bezbariérový, samotný bytový dom taktiež nie je bezbariérový.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá Zmluva o prevode vlastníctva bytu.

Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že byt č. 27 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, dispozícia ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú prevzaté z interného ohodnotenia bytu, ktorý vypracoval pani Filippova, zo dňa 15.03.2018. Predložené interné ohodnotenie bolo vykonané v r. 2018. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec dostal len náčrt dispozície bez rozmerov miestností, ktorý sa môže líšiť od skutočnosti. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany bytového domu a cez presklené vchodové dvere a z fotodokumentácie z interného ohodnotenia.

Pri výpočte veku a opotrebenia bytového domu vychádzam z dokladu o veku stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané s interným ohodnotením, zo dňa 15.03.2018, vyhotovený p. Filippovou. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres bytového domu, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade so skutočnosťou. Vlastník nehnuteľnosti má podiel na pozemkoch bytového domu, resp. pod bytovým domom.

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

Pozemky

- Pozemok reg „C“ č. 9373/11 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 286 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6684/337803, zapísaný na LV. č. 3358, k.ú. Nivy, okres Bratislava II.
- Pozemok reg „C“ č. 9373/12 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 286 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6684/337803, zapísaný na LV. č. 3358, k.ú. Nivy, okres Bratislava II.

Stavby

- byt č. 27 na 5 p. bytového domu s.č. 785, postaveného na pozemku p.č. 9373/11, 9373/12 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 2783, na ulici Martinčekova, vchod č. 22, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, v spoluvlastníckom podiele 6684/337803.

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

- Také nie sú

h) Informácia územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Bratislava, ktorý bol schválený v roku 2007 a uvedený pozemok spadá do funkčného umiestnenia viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované vnútorné mesto:

<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 27 v bytovom dome s.č. 785, v meste Bratislava, parc. č. 9373/11 a 9373/12, v k.ú. Nivy, okres Bratislava II

POPIS

a) Stavebnotechnický popis bytového domu súpisné číslo 785 na parc. č. 9373/11, 9373/12, k.ú. Nivy, okres Bratislava II.

Popis nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 5 p. v bytovom dome v mestskej časti Bratislava - Ružinov, na ulici Martinčekova vo vchode č. 22.

Bytový dom súp. č. 785, bol daný do užívania v roku 1959 na základe dokladu o veku stavby. Ide o bytový dom pozostávajúci zo štyroch vchodov Martinčekova 22, 24, 26 a 28. BD je so 7. nadzemnými podlažiami a s jedným podzemným podlažím. Každý vchod má schodisko a výťah. V 1.PP sa nachádzajú spoločné priestory, technické zázemie zariadenia domu a pivničné kobky. Byty sú situované od 1.NP vyššie, na každom podlaží sa nachádzajú 4 byty. Celkovo vo vchode bytového domu je 28 bytov.

Nachádza sa v obytnej zóne so zmiešanou skladbou občianskych stavieb a bytových domov. Na prízemí sa z uličnej strany nachádza parkovisko. Nosnú konštrukciu bytového domu tvoria železobetónové základy, konštrukčným systémom sú prefabrikované železobetónové plošné panely, tie taktiež tvoria vnútorné nosné murivo a vnútorné priečkové murivo. Obvodový plášť je zateplený kontaktným zateplovacím systémom. Strecha je plochá, krytinou je mäččené PVC, opatrená izoláciou proti vode. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu sú úplné. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, a električky. Objekt je tiež pripojený na plynovú prípojku. Vykurovanie a ohrev TÚV je ústredné za pomoci centrálneho zdroja. Objekt je chránený bleskozvodom. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom, vchodové dvere sú presklené plastové. V spoločných priestoroch domu sú podlahy s povrchom z keramickej dlažby, schodiskové ramená majú povrchovú úpravu terazzo. Povrchovú úpravu stien v spoločných priestoroch domu tvoria vápenné hladké omietky v kombinácii s olejovým náterom vo výške 1,5m. Dom je vybavený domovým telefónom, elektrickým otváraním vchodových dverí. Bytový dom prešiel rekonštrukciou, na objekte v rámci rekonštrukcie bola vykonaná v roku 2012 výmena okien, dverí, výmena krytiny strechy, výmena klampiarskych konštrukcií a bleskozvodu, zateplenie objektu, úprava vonkajších a vnútorných povrchov.

Ku dňu ohodnotenia má dom **2025 - 1959 = 66 rokov**. Obvyklá životnosť budov pre bývanie, murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. nad 30-45cm je 80 až 100 rokov. Dom je dobre udržiavaný a je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav obytného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

Spoločnými časťami domu sú:

Spoločnými časťami obytného domu sú tiež časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločne užívanie, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, závetria, schodisko, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, šachty, strechy výťahov.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Spoločnými zariadeniami obytného domu sú tiež zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä: výťah, kočíkareň, spoločné suterénne priestory, bleskozvody a uzemnenia, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, vrátane rozvodov, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplonosné, telefónne a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.

Príslušenstvom domu sú tiež časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, kanalizačná a vodovodná šachta, odkvapový a prístupový chodník okolo objektu vrátane schodov pri vstupe do objektu.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 6684/337803.

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli z vonkajšej obhliadky domu zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby obytného domu. Z vonkajšej obhliadky vyplýva, že na obytnom dome bola počas ich užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Nie je možné však zistiť či na predmetnom byte bola počas rokov robená primeraná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je z vonkajšej obhliadky bytového domu zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

b) Byt č. 27 na 5 p. bytového domu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 785 na parcele 9373/11, 9373/12, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve vo veľkosti 6684/337803, v katastrálnom území Nivy, okres Bratislava II.

Dispozičné riešenie:

Dvojizbový byt sa nachádza na 5 p. a pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, pivničná kobka a balkón.

Konštrukčné vyhotovenie

Ohodnocovaný byt č. 27 sa nachádza na 5 p. (2NP) bytového domu, prístupný je z chodby s výťahom a schodiskom. Na typickom podlaží sú 4 byty. Na základe interného ohodnotenia žiadateľa hypotekárneho úveru p. Rutkovský Patrik, dňa 15.03.2018 (obsahoval fotodokumentáciu čiernobielej farby), znalec urobil takýto opis bytu:

Podlaha v obytných miestnostiach sú laminátové plávajúce, podlahy v ostatných miestnostiach sú keramická dlažba. Jadro je typové betónové. Dvere sú osadené v oceľových zárubniach plné alebo presklené. Okná sú hliníkové opatrené hliníkovými žalúziami. Kúpeľňa je vybavená keramickým umývadlom so štandardnou pákovou batériou a vaňou so sprchovou pákovou batériou. Samostatné WC je typu combi. Obklad je použitý na stenách v kúpeľni a vo WC. Vykurovanie bytu je teplovodné so zdroja mimo byt, byt disponuje doskovými radiátormi. Teplá voda je získavaná zo zdroja mimo bytový dom. Steny a stropy miestností sú upravené jemnozrnnou omietkou, tapetami a maľbami. Vstupné dvere do bytu sú tiež plné hladké bezpečnostné, osadené v oceľovej zárubni. Kuchynská linka je na báze dreva, súčasťou linky je nerezový drez s pákovou batériou, zabudovaná plynová varná doska, zabudovaná elektrická rúra, digestor a zabudovaná chladnička s mrazničkou. Byt je ďalej vybavený, jedným kusom vstavaného nábytku, meračmi spotreby studenej a teplej vody, elektromerom a domovým telefónom. Elektroinštalácia v byte je svetelná s poistkovými automatmi. Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú, plynovú, a kanalizačnú prípojku. Byt zjavne prešiel od kolaudácie prerábkou, ale znalec sa k uvedeným informáciám nevedel dostať.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody plynu od plynomeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov, zvonček a telefón s napojením na vchodové dvere pre elektrický vrátnik.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zárubní, s hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Byt v bytovom dome je dobrý byt.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú zameraním počas obhliadky. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{cu} = 4,014$ prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za III.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	
10,08	10,08
Kuchyňa	
14,55	14,55
Izba	
14,16	14,16
Izba	
21,84	21,84
Kúpeľňa	
2,38	2,38
WC	
0,68	0,68
Výmera bytu bez pivnice	63,69
Pivničná kobka	
4,00	4,00
Vypočítaná podlahová plocha	67,69
Balkón	
3,17	3,17

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²**Koeficient konštrukcie:**k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**k_{CU} = 4,014**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**k_M = 1,05**Počet izieb:**

2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	3,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	15,45
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,74
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,15
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	2,00	10,00	7,18
6	Krytina strechy	2,00	2,20	4,40	3,16
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,20	6,60	4,74
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,15
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,72
12	Okná	5,00	1,20	6,00	4,31

13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,54
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,59
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,44
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,72
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,50	3,00	2,15
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,15
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,50	1,50	1,08
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,44
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,44
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	4,31
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,72
24	Dvere	2,00	2,50	5,00	3,59
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,69
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,59
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,15
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,72
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,72
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,36
31	Ohrev teplej vody	2,00	2,00	4,00	2,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	2,87
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,87
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,31
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,69
	Spolu	100,00		139,35	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 139,35 / 100 = 1,3935$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,014 * 1,037 * 1,3935 * 1,05$$

$$VH = 1\,981,24 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	3,95	1959	200	66	1,30
2	Zvislé konštrukcie	15,45	1959	200	66	5,10
3	Stropy	5,74	1959	200	66	1,89
4	Schody	2,15	1959	200	66	0,71
5	Zastrešenie bez krytiny	7,18	1959	150	66	3,16
6	Krytina strechy	3,16	2012	80	13	0,51
7	Klampiarske konštrukcie	1,44	2012	80	13	0,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,74	2012	66	13	0,93
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,15	1959	80	66	1,77
10	Vnútorňé keramické obklady	0,00	1959	0	0	0,00
11	Dvere	0,72	2012	80	13	0,12

12	Okná	4,31	2012	80	13	0,70
13	Povrchy podláh	0,54	1959	70	66	0,51
14	Vykurovanie	3,59	1959	70	66	3,38
15	Elektroinštalácia	1,44	1959	70	66	1,36
16	Bleskozvod	0,72	2012	66	13	0,14
17	Vnútorný vodovod	2,15	1959	70	66	2,03
18	Vnútorná kanalizácia	2,15	1959	70	66	2,03
19	Vnútorný plynovod	1,08	1959	70	66	1,02
20	Výťahy	1,44	1959	70	66	1,36
21	Ostatné	1,44	1959	70	66	1,36
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,31	1959	80	66	3,56
23	Vnútorné keramické obklady	0,72	1959	70	66	0,68
24	Dvere	3,59	1959	80	66	2,96
25	Povrchy podláh	2,69	1959	80	66	2,22
26	Vykurovanie	3,59	1959	70	66	3,38
27	Elektroinštalácia	2,15	1959	70	66	2,03
28	Vnútorný vodovod	0,72	1959	70	66	0,68
29	Vnútorná kanalizácia	0,72	1959	70	66	0,68
30	Vnútorný plynovod	0,36	1959	70	66	0,34
31	Ohrev teplej vody	2,87	1959	70	66	2,71
32	Vybavenie kuchýň	2,87	1959	70	66	2,71
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,87	1959	70	66	2,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,31	1959	80	66	3,56
35	Ostatné	2,69	1959	70	66	2,54
Opotrebenie						60,37%
Technický stav						39,63%

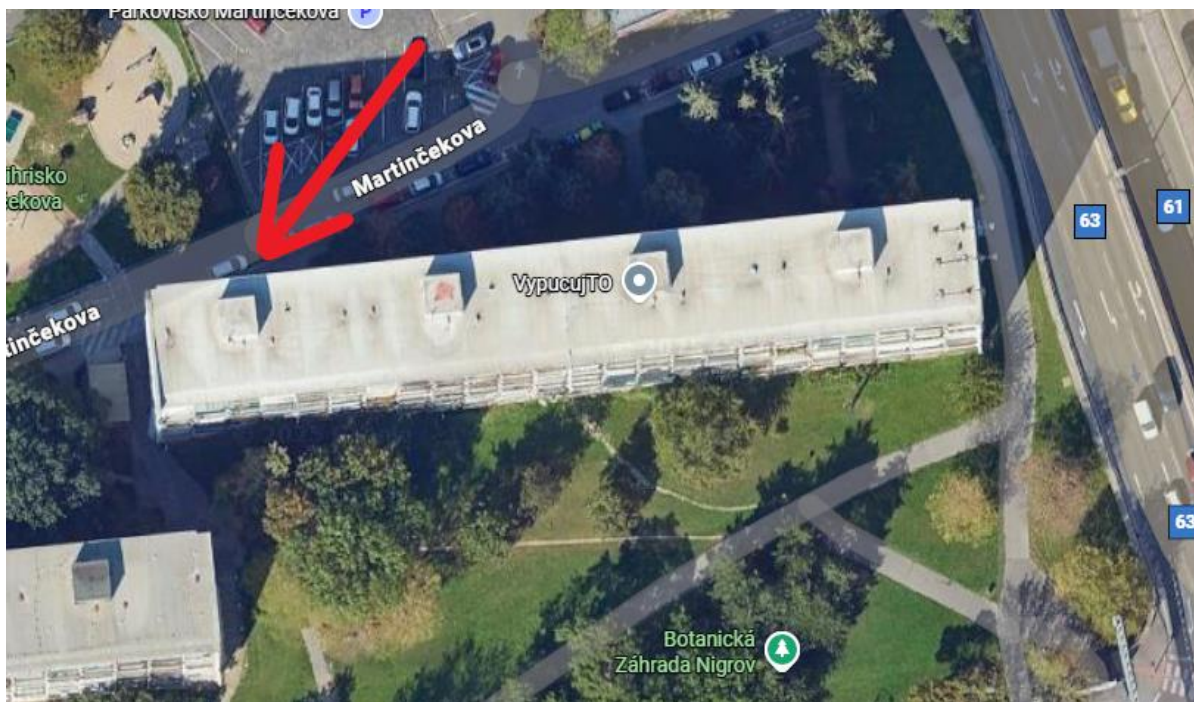
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,981,24 \text{ €/m}^2 \cdot 67,69 \text{ m}^2$	134 110,14
Technická hodnota	39,63% z 134 110,14 €	53 147,85

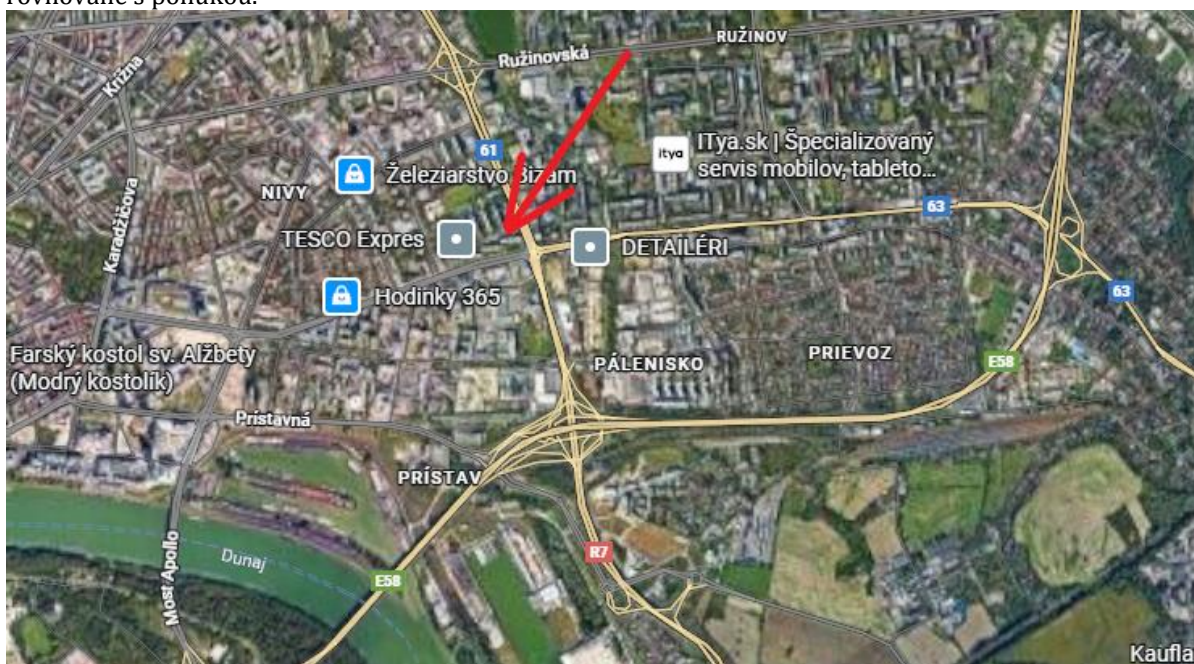
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný v mestskej časti Bratislava - Ružinov, k.ú. Nivy, na ulici Martinčekova, v obytno – rekreačne polohe, na parcele č. 9373/11, 9373/12. Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 22, na 5 p. bytového domu súpisné číslo 785. Pozemok je priamo prístupný z ul. Martinčekova, nachádza v blízkosti verejnej komunikácie. Bytový dom je situovaný v blízkosti hlavného ťahu – ulice Bajkalská a Prievozská. Dosažiteľnosť do centra prostriedkami MHD je v rozsahu približne 5 min, automobilom 5 min. Z hľadiska polohy k centru mesta ide o bytový dom umiestnený na okrajovej časti centra hlavného mesta - lokalitu vhodnú na bývanie. V blízkom okolí bytového domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, banky, pošta, reštaurácie, kaviarne, nemocnica, sídla rôznych firiem a služieb, niekoľko nákupných stredísk a supermarketov, tiež materská, základná, stredná škola a vysoké školy, detské ihriská, plochy športovísk. V okolí bytového domu je v dosahu Štrkovecké a Ružinovské jazero, dostatok športovísk a športových areálov.



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za september 2025 je nezamestnanosť v okrese Bratislava II na úrovni 2,77%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom nemá zabezpečený bezbariérový prístup k hlavnému vchodu priamo od asfaltovej komunikácie, samotný bytový dom taktiež nie je bezbariérový. Zastávka mestskej hromadnej dopravy je dostupná pešou chôdzou cca do 4 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra Bratislavy v rozsahu do 5 min. Vlakové spojenie je zabezpečené z vlakovej stanice Bratislava – Nové mesto vo vzdialenosti cca 5 min autom/45 min pešo. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Nevedno či v čase obhliadky bol trvalo obývaný. Nie je vylúčený prenájom bytu. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na liste vlastníctva číslo 2783 v k.ú. Nivy, okres Bratislava II, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ C: ĎARCHY

- Vecne bremeno - právo stavby na parc.č. podľa par.23 zákona č.182/93 Z.z. v znení zákona č.151/95 Z.z.
- Zál.právo v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov podľa par.15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.

Vlastník poradové číslo 61

Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO: 00686930) na byt č.27 na 5.p., vchod Martinčekova 22, podľa V-8896/2018 zo dňa 02.05.2018.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciácie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Bratislava, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, v zastavanom území v zástavbe bytových domov na ulici Martinčekova.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,300 + 4,600)	6,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,600
III. trieda	Priemerný koeficient	2,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,265
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,300 - 2,070)	0,230

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha	Výsledok
-------	-------	--------	------------------	------	----------

				v_i	k_{PDi}*v_i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,300	10	23,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,600	30	138,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,600	7	32,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,900	5	34,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	2,300	6	13,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	2,300	10	23,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,900	8	55,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,300	6	13,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,300	5	11,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	4,600	9	41,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,265	7	8,86
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,900	7	48,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,900	6	41,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,300	4	9,20
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,600	5	23,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	1,265	20	25,30
	Spolu			145	542,46

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 542,46 / 145$	3,741
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 53\,147,85 \text{ €} * 3,741$	198 826,11 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 1413/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a

nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 1462/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V\dot{S}HMJ = VHMJ * kPD$ (€/m²), kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 1413/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$kPD = kS * kV * kD * kF * kI * kZ * kR$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

kV - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99)

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Lv č. 3358

POPIS

Podľa LV č. 3358

V zmysle zadovážených listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v katastri nehnuteľností, v k.ú. Nivy, okres Bratislava II, ako:

- parcela registra „C“ č. 9373/11, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 286 m² kód spôsobu využitia 15, Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6684/337803.
- parcela registra „C“ č. 9373/12, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 286 m² kód spôsobu využitia 15, Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 6684/337803.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite intravilánu obce Bratislava - Nivy. V okolí prevláda obdobná bytová výstavba a občianska výstavba. Parcela na ktorej stojí bytový dom je v rovine. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 3 minút. Vlakové spojenie je zabezpečené z vlakovej stanice Bratislava – Nové mesto vo vzdialenosti cca 5 min autom/45 min pešo. Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy.

Východisková hodnota za m² pozemku pre Bratislavu je 66,39€.

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.
- plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že bytový dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
9373/11	zastavaná plocha a nádvorie	286,00	6684/337803	5,66
9373/12	zastavaná plocha a nádvorie	286,00	6684/337803	5,66
Spolu výmera				11,32

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	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	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	6,5520
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,5520$	434,99 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 9373/11	$286,00 \text{ m}^2 * 434,99 \text{ €/m}^2 * 6684/337803$	2 461,60
parcela č. 9373/12	$286,00 \text{ m}^2 * 434,99 \text{ €/m}^2 * 6684/337803$	2 461,60
Spolu		4 923,20

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byť č. 27 nachádzajúci sa na 5 p. bytového domu so s.č. 785, vo vchode č. 22 na ulici Martinčekova a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaný na LV č. 2783 a 3358, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byť č. 27 v bytovom dome s.č. 785, v meste Bratislava, parc. č. 9373/11 a 9373/12, v k.ú. Nivy, okres Bratislava II	1/1	198 826,11
Pozemky		
Lv č. 3358 - parc. č. 9373/11 (5,66 m ²)	6684/337803	2 461,60
Lv č. 3358 - parc. č. 9373/12 (5,66 m ²)	6684/337803	2 461,60
Spolu pozemky (11,32 m²)		4 923,20
Všeobecná hodnota celkom		203 749,31
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		204 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestoštyritisíc Eur		

V Bratislave, dňa 17.11.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2783, 3358, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, zo dňa 17.11.2025 vytvorený cez katastrálny portál Zbgis	A4	4
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 9373/11, k.ú. Nivy, okres Bratislava II, zo dňa 17.11.2025 vyhotovená Informačným systémom katastra nehnuteľností	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	Vyhlásenie o veku bytového domu vydané spoločnosťou SPOKOJNÉ BÝVANIE s.r.o., Bebravská 34, 821 07 Bratislava - kópia	A4	1
5.	Interné ohodnotenie, ktoré vyhotovil p. Filippova na žiadosť o úver p. Rutkovský Patrik	A4	3
6.	Ponuky na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností	A4	4
	Spolu		14

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 185/2025.

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