

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

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

Číslo spisu /objednávky: ústna objednávka zo dňa 29.10.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

200/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

bytu č. 3 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 670, v obci Rohožník, vo vchode č. 1 na ulici Školské Námestie a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3274, 3203, 3319, 3320, k.ú. Rohožník, okres Malacky, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 40 (17)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- bytu č. 3 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 670, v obci Rohožník, vo vchode č. 1 na ulici Školské Námestie a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3274, 3203, 3319, 3320, k.ú. Rohožník, okres Malacky, 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 19.11.2025 o 10:00 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 bol predložený Znalecký posudok č. 34/2024, ktorý vyhotovil znalec Ing. Miroslav Mravík.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 19.11.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Návrh kúpnej zmluvy medzi Milford s.r.o. IČO: 44136021 (predávajúci) a Lucia Tanušková (Kupujúci) bez dátumu a podpisu.
- Kolaudačné rozhodnutie, č.j. SOÚ-R/18/307/85-KOM, vydané obcou Rohožník, dňa 22.2.2019 právoplatné 15.3.2019.

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 19.11.2025
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3274, 3203, 3319, 3320 k.ú. Rohožník, okres Malacky, zo dňa 01.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3045/337, k.ú. Rohožník, okres Malacky, zo dňa 01.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 182/2004 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. 2728/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 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. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 2763/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o 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.sk/geodesy.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. 2728/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 275/2025 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 neprímeranou 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 opotrebovania stavby určená **lineárnou 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 neprímeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti 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. Rohožník, obec Rohožník, okres Malacky (k_m= 0,95)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu 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 neprímeranou 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. 3274 v Rohožníku, k.ú. Rohožník, okres Malacky. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 3274

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
3045/337	310	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
670	3045/337	9	Bytový dom RK2		1

Stavby**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, na príslušenstve
1	1	3	3564/82364
Súpisné číslo 670	Miestna časť		

3 Tanušková Lucia r. Tanušková, Školské Námestie 671/51, Rohožník, PSČ 906 38, SR, Dátum narodenia: 28.12.1983

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: V-2538/2019 - Kúpna zmluva, právop. 07.06.2019 - 315/19

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky:

P-388/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-2478/2024 formou dražby v zmysle ust. § 151 I zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na podiel 1/1 (byt č. 3 na 1.posch., vchod 1) - 377/25

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané

Iné údaje - nepriradené

ČASŤ C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 3**

V-2478/2024 - Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere č. 1086186 zo dňa 06.06.2024, právop. 25.06.2024 na byt č. 3 na 1.posch., vchod 1 - 200/24

Vlastník poradové číslo 3

V-4703/2024 - Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o termínovanom úvere č. 222/128/24 zo dňa 11.11.2024, právop. 02.12.2024 na byt č.3 na 1.posch., vchod 1 400/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 19.11.2025 o 10:00 hod. vlastníkom nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 3274, k.ú. Trnávka, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania rodinného domu a príslušenstva, ktorý je predmetom ohodnotenia. Taktiež nebolo umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu rodinného domu a príslušenstva, ktoré je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia z verejného priestranstva. 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 zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 34/2024, zo dňa 07.05.2024, vyhotovený znalcom Ing. Miroslav Mravík (kópia, kompletná). Predmetný znalecký posudok bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky a realizovania úplnej fotodokumentácie).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je zo spevnenej asfaltovej komunikácie parcely č. 3045/243, ktorá je vo vlastníctve subjektu Obec Rohožník, obecný úrad, Školské Námestie 406/1, Rohožník, PSČ 906 38, SR cez parcelu č. 3045/274, ktorej spoluvlastnícky podiel je predmetom ohodnotenia.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 34/2024 vyhotovený znalcom Ing. Miroslav Mravík. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že bytový dom súp. č. 670 a samotným byt č. 3 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany domu.

Kolaudačné rozhodnutie: konkrétne potvrdenie o veku stavby vydaný obcou Rohožník je súčasťou príloh znaleckého posudku č. 34/2024 vyhotovený znalcom Ing. Miroslav Mravík, znalec ho prikladá k prílohám tohto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať: že bytový dom so súpisným číslom 670, postavený na parcele číslo 3045/337 vrátane príslušenstva na ulici Školské Námestie, v Rohožníku, k.ú. Rohožník, okres Malacky a je zapísaný na LV č. 3274. Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia, ale znalec urobil zameranie na mieste. Zameranie bytu je súčasťou znaleckého posudku.

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bytový dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako bytový dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou.

Ďalšie rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/244 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1053 m² v spoluvlastníckom podiele 1/39, zapísaný na LV. č. 3203, k.ú. Rohožník, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/337 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 310 m² v spoluvlastníckom podiele 3564/82364, zapísaný na LV. č. 3274, k.ú. Rohožník, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/274 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m² v spoluvlastníckom podiele 1/26, zapísaný na LV. č. 3319, k.ú. Rohožník, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/323 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3320, k.ú. Rohožník, okres Malacky.

Stavby

- byt č. 3 na 1 p. bytového domu s.č. 670, postaveného na pozemku p.č. 3045/337 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 3274, na ulici Školské Námestie, vchod č. 1, k.ú. Rohožník, okres Malacky, v spoluvlastníckom podiele 3564/82364.

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 obce Rohožník, ktorý bol aktualizovaný v roku 2008 a uvedené pozemky spadajú do umiestnenia plochy a objekty bývania v bytových domoch: chrome-

extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://rohoznik.sk/wp-content/uploads/dokumenty/uzemny-plan/03-komplexny-urbanisticky-navrh-4wghjf.pdf

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 3 v bytovom dome súp. č. 670 v obci Rohožník, k.ú. Rohožník, okres Malacky

POPIS

a) Stavebnotechnický popis bytového domu súpisné číslo 670 na parc. č. 3045/337, k.ú. Rohožník, okres Malacky.

POPIS STAVBY:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 34/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Miroslav Mravík. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že bytový dom a ani byt s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku č. 34/2024. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré mohli byť vizuálne identifikovateľné z vonkajšej uličnej časti. Popis stavby a príslušenstva je detailne uvedený v poskytnutom znaleckom posudku č. 34/2024, ktorý kompletný tvorí prílohu tohto znaleckého posudku.

Stavebno-technický popis stavby bytového domu súp. č. 67 s príslušenstvom, a bytu č. 3 s príslušenstvom parc. č. 3045/337, obec Rohožník, k.ú. Rohožník, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 34/2024, zo dňa 07.05.2024, vyhotovený znalcom Ing. Miroslav Mravík (kópia, kompletná).

Byt č. 3 sa nachádza na 1. poschodí v bytovom dome súp. č. 670, ul. Školské námestie, Rohožník. Budova je lokalizovaná na parcele KN-C č. 3045/337, evidovaná na liste vlastníctva č. 3274, k.ú. Rohožník. Prístup k nehnuteľnosti je z miestnej komunikácie, na parcele KN-C, č. 3045/243, evidovanej na liste vlastníctva č. 710, k.ú. Rohožník, vo vlastníctve obce Rohožník.

Bytový dom umiestnený v uzavretom bloku. V rámci vnútorného nádvorja sú parkovacie plochy prislúchajúce k jednotlivým bytom. Nádvorie uzavreté oplotením a diaľkovo ovládanou bránou. Bytový dom sa skladá z prízemja a troch nadzemných podlaží. Časť bytového domu konštrukčne riešená s ustupujúcim podlažím, ktoré tvorí terasu. Základy sú betónové pásové. Súčasťou základov železobetónová doska s izoláciou proti vlhkosti. Objekt bez podzemného podlažia. Nosný zvislý systém je murovaný z keramických tvárnic. Stropné konštrukcie železobetónové dosky. Budova má plochú strechu. Krytina strechy je pravdepodobne hydroizolačná EPDM fólia. Na streche bleskozvod. Klampiarske konštrukcie sú žľaby zvody z hliníkového plechu. Povrchová úprava vonkajších stien bytového domu je silikátovou omietkou. Bytový dom so zateplením fasády.

Na vstupe sú osadené plastové dvere s izolačným sklom. Interiérové dvere dyhované plné osadené do obložkových zárubní.

Okná plastové s izolačným sklom s farebnou úpravou rámu. V spoločných priestoroch sú steny omietnuté VPC omietkou s náterom. Na chodbách sú steny opatrené olejovým náterom do výšky 1,2 m proti oderu. Povrchová úprava podláh keramickou dlažbou. Vertikálna komunikácia zabezpečená monolitickým schodiskom so zábradlím. Schodiskové stupne obložené keramickou dlažbou. Bytový dom bez výťahu. Vykurovanie riešené lokálne v rámci bytov. Budova vybavená elektrickým vrátnikom. Budova je napojená na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu a elektrickú energiu.

b) Dispozičné riešenie bytu č. 3:

Byt pozostáva zo vstupnej chodby, obývacej izby, kuchynského kúta u kúpeľne s toaletou – vid'. pôdorys v prílohe posudku. Byt s francúzskym balkónom, ktorý je prístupný z obývacej izby.

Technický popis skutočného vyhotovenia v čase obhliadky:

V predmetnom byte sú na stenách realizované povrchové úpravy z vápených omietok s náterom. Stropy miestností bytu betónové, s vápenno cementovou omietkou, opatrené náterom. Okná sú plastové s izolačným sklom. Vstupné dvere do bytu sú plné bezpečnostné s oceľovou zárubňou. Povrchová úprava podláh obytných miestností je z laminátových parkiet. Vo vstupnej chodbe, kúpeľni a kuchyni je keramická dlažba.

Vybavenie kuchyne: kuchynská linka z sektorov, celkovej dĺžky 1,2 bm. Do kuchynskej linky je zabudovaný nerezový drez, s odkvapkávačou plochou a batériou pákovou, elektrická dvojplatnička. Chladnička s mraziacou, umývačka riadu, mikrovlnná rúra sú voľne stojace. Na stene kuchyne je obklad stena z materiálu na báze dreva. Kuchynská linka bez vrchných políc a skriniek, len spodná časť.

Vybavenie kúpeľne: vaňa plastová s obmurovkou s batériou pákovou nerezovou so sprchovacou hlavicom, toaleta misa s nádržkou v podomietkovom prevedení. Na podlahe keramická dlažba, na stenách keramický obklad.

Bytové jadro v miestnosti kúpeľne murované. Vykurovanie v byte podlahové elektrické s termostatmi v každej miestnosti. Príprava TUV elektrickým bojlerom so zásobníkom. Bojler lokalizovaný v kúpeľni. Byt vybavený elektrickým vrátnikom.

Francúzsky balkón prístupný z obýpacej izby. Zábradlie z oceľových profilov.

K výmere podlahovej plochy bytu prislúcha plocha pivnice o výmere 0,94 m². Údaj o podlahovej ploche bytu č. 3 v liste vlastníctva č. 3274, k.ú. Rohožník je 35,64 m², posudková rozloha je 34,97 m². Dôvodný rozdiel v podlahovej ploche má zanedbateľný vplyv na výslednú hodnotu bytu.

V čase obhliadky bolo bytom nehnuteľnosť – bez interiérových dverí, svietidiel, umývadla v kúpeľni, kuchynská linka jednotlivých sektorov.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo výške 3564/82364.

Ku dňu ohodnotenia má dom **2025 - 2019 = 6 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, zavesenia, schodisko, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Spoločnými zariadeniami obytného domu sú tiež zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä: kočíkareň, sušiareň, spoločné suterénne priestory, bleskozvody a uzemnenia, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, vrátane rozvodov, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplotné, 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.

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 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Vstupná chodba	
3,83	3,83
Obývacia izba	
20,69	20,69
Kuchynský kút	
5,84	5,84
Kúpeľňa + WC	
4,78	4,78
Vypočítaná podlahová plocha	35,14

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Počet izieb:	1

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	1,30	6,50	4,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	14,44
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	6,42
4	Schody	3,00	1,50	4,50	3,01
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	3,00	15,00	10,04
6	Krytina strechy	2,00	2,00	4,00	2,68
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	5,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,01
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,50	1,25	0,84
12	Okná	5,00	2,30	11,50	7,69
13	Povrchy podláh	0,50	2,00	1,00	0,67
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,35
15	Elektroinštalácia	2,00	2,20	4,40	2,94
16	Bleskozvod	1,00	2,20	2,20	1,47
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,40	2,80	1,87
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	2,94
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,60	1,60	1,07
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,34

25	Povrchy podláh	2,50	1,40	3,50	2,34
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,35
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,01
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,67
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,10	1,10	0,74
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,60	3,20	2,14
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,30	2,60	1,74
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,40	5,60	3,75
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,40	5,60	3,75
35	Ostatné	2,50	1,40	3,50	2,34
	Spolu	100,00		149,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 149,45 / 100 = 1,4945$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 0,939 * 1,4945 * 0,95$$

$$VH = 1\,740,79 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 v bytovom dome súp. č. 670 v obci Rohožník, k.ú. Rohožník, okres Malacky	2019	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,740,79 €/m^2 * 35,14m^2$	61 171,36
Technická hodnota	$94,00\% \text{ z } 61\,171,36 €$	57 501,08

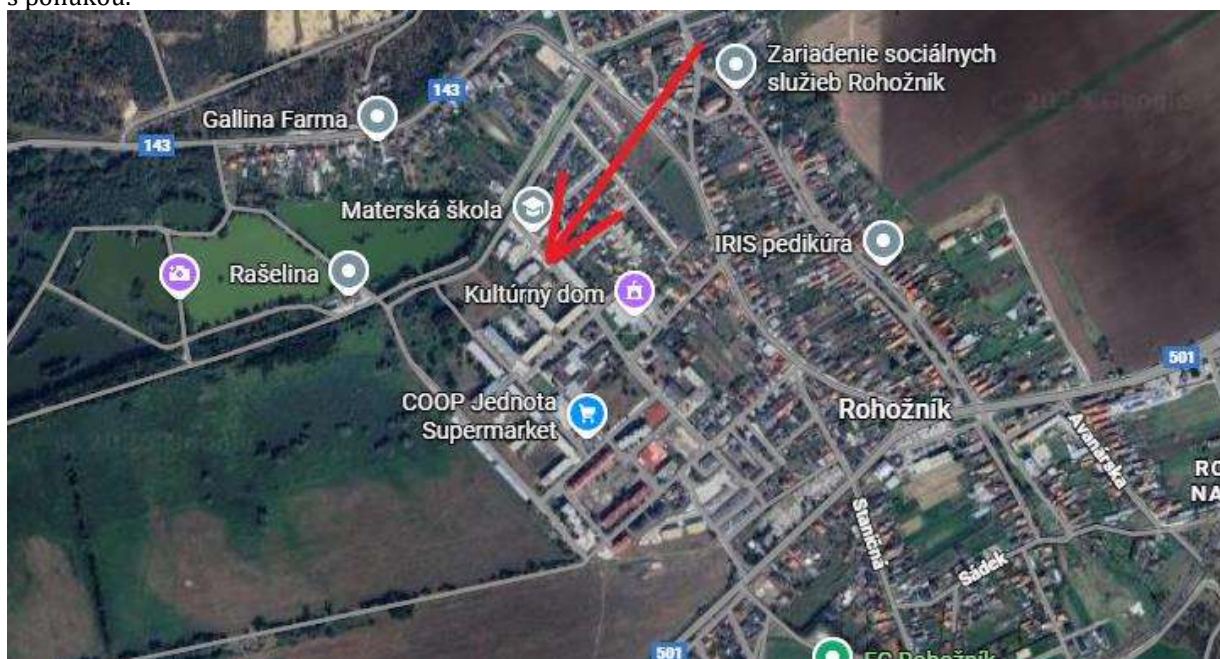
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný v obci Rohožník, k.ú. Rohožník, na ulici Školské Námestie, v obytnej polohe, na parcele č. 3045/337. Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 1, na 1 p. bytového domu súpisné číslo 670, orientáciou obytných miestností na severozápad - juhovýchod. Pozemok je priamo prístupný z ul. Školské Námestie, nachádza v blízkosti verejnej komunikácie. Bytový dom je situovaný v blízkosti hlavnej dopravnej tepny obce – ulice Hlavná, po ktorej premáva viacero liniek prostriedkov hromadnej dopravy, spájajúcich obec s hlavným mestom Bratislava. Dosažiteľnosť do mesta prostriedkami HD je v rozsahu približne 30 min. Z hľadiska polohy k centru obce ide o bytový dom umiestnený v okrajovej časti obce - lokalitu vhodnú na bývanie. V blízkom okolí bytového domu sa nachádza kultúrny dom, materská škola, základná škola, obecný úrad, kaviareň, lekáreň, pošta, potraviny. V obci sa taktiež nachádza niekoľko lekárov, nákupné stredisko, široké zastúpenie rôznych firiem, športové ihriská. V širšom okolí bytového domu je v dosahu jazero Rohožnícke Rybníky. Na sídlisku je dostatok plôch verejnej zelene.



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 október 2025 je nezamestnanosť v okrese Malacky na úrovni 2,60%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Zastávka hromadnej dopravy (Rohožník Tesco) je dostupná pešou chôdzou cca do 10 minút. 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. V čase obhliadky nevedno či 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 3274 v k.ú. Rohožník, okres Malacky, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

ČASŤ C: ĽARCHY

Vlastník poradové číslo 3

V-2478/2024 - Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere č. 1086186 zo dňa 06.06.2024, právopl. 25.06.2024 na byt č. 3 na 1.posch., vchod 1 - 200/24

Vlastník poradové číslo 3

V-4703/2024 - Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o termínovanom úvere č. 222/128/24 zo dňa 11.11.2024, právopl. 02.12.2024 na byt č.3 na 1.posch., vchod 1 400/24

Poznámky:

P-388/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-2478/2024 formou dražby v zmysle ust. § 151 I zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na podiel 1/1 (byt č. 3 na 1.posch., vchod 1) - 377/25

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou 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 obci Rohožník, k.ú. Rohožník, okres Malacky, v zastavanom území v zástavbe so zmiešanou skladbou občianskych stavieb, rodinných a bytových domov.

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: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,800	10	8,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,400	7	16,80
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,080	6	0,48
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,600	5	8,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,600	9	14,40
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,800	7	5,60
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	0,800	7	5,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,400	5	12,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,600	20	32,00
	Spolu			145	191,68

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 191,68 / 145$	1,322
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 57\,501,08 \text{ €} * 1,322$	76 016,43 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších

predpisov (vyhláška č. 2713/2017 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. 162/1995 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 užívateľských 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. 2713/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, 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. 3203

POPIS

Podľa LV č. 3203, 3274, 3319, 3320

V zmysle zadovážaných listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v katastri nehnuteľností, v k.ú.

Rohožník, okres Malacky, ako:

- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/244 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1053 m² kód spôsobu využitia 18, Pozemok, na ktorom je dvor, v spoluvlastníckom podiele 1/39, zapísaný na LV. č. 3203, k.ú. Rohožník, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/337 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 310 m² kód spôsobu využitia 15, Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 3564/82364, zapísaný na LV. č. 3274, k.ú. Rohožník, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/274 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 217 m² kód spôsobu využitia 18, Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/26, zapísaný na LV. č. 3319, k.ú. Rohožník, okres Malacky.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 3045/323 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m² kód spôsobu využitia 18, Pozemok, na ktorom je dvor v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 3320, k.ú. Rohožník, okres Malacky.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite intravilánu obce Rohožník. V okolí prevláda zástavba bytových domov. Parcely sú rovinaté. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Obec je spojená s okresným mestom a hlavným mestom Bratislava autobusovou dopravou. Zastávka autobusu je dostupná pešou chôdzou do 10 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra Bratislavy v rozsahu do 40 min. Železnica nachádza v dostupnosti autom do 15 min (železničná stanica – Malacky). Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy. Východiskovú hodnotu pozemku uvažujem 65% z východiskovej hodnoty hlavného mesta Bratislava, ako väčšieho okresného mesta, nakoľko kúpu nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite ovplyvňujú záujemci z tohto krajského mesta na bývanie i na rekreačné účely. Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava je 66,39 €/m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3045/244	zastavaná plocha a nádvorie	1053,00	1/39	27,00

Obec:

Rohožník

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	60,58 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/39 * 63\,790,74 \text{ €}$	1 635,66 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3045/244	$1\,053,00 \text{ m}^2 * 60,58 \text{ €/m}^2 * 1/39$	1 635,66
Spolu		1 635,66

3.2.1.2 LV č. 3274

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3045/337	zastavaná plocha a nádvorie	310,00	1/1	3564/82364	13,41

Obec:

Rohožník

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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 zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{H_{MJ}} = VH_{MJ} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	60,58 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}_H = \text{Podiel} * V\check{S}_{H_{POZ}} = 1/1 * 3564/82364 * 18$ 779,80 €	812,63 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3045/337	$310,00 \text{ m}^2 * 60,58 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3564/82364$	812,63
Spolu		812,63

3.2.1.3 LV č. 3319

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3045/274	zastavaná plocha a nádvorie	217,00	1/26	8,35

Obec:

Rohožník

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
-------------------------------	------------	---------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	60,58 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/26 * 13\,145,86 \text{ €}$	505,61 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3045/274	$217,00 \text{ m}^2 * 60,58 \text{ €/m}^2 * 1/26$	505,61
Spolu		505,61

3.2.1.4 LV č. 3320_parkovacie státie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3045/323	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:

Rohožník

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 65,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 43,15 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 43,15 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	60,58 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3045/323	$14,00 \text{ m}^2 * 60,58 \text{ €/m}^2 * 1/1$	848,12
Spolu		848,12

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- bytu č. 3 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 670, v obci Rohožník, vo vchode č. 1 na ulici Školské Námestie a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3274, 3203, 3319, 3320, k.ú. Rohožník, okres Malacky, 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		
Byt č. 3 v bytovom dome súp. č. 670 v obci Rohožník, k.ú. Rohožník, okres Malacky	1/1	76 016,43
Pozemky		
LV č. 3203 - parc. č. 3045/244 (27 m ²)	1/39	1 635,66
LV č. 3274 - parc. č. 3045/337 (13,41 m ²)	1/1 z 3564/82364	812,63
LV č. 3319 - parc. č. 3045/274 (8,35 m ²)	1/26	505,61
LV č. 3320 - parkovacie státie - parc. č. 3045/323 (14 m ²)	1/1	848,12
Spolu pozemky (62,76 m²)		3 802,02
Všeobecná hodnota celkom		79 818,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		79 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdeväťtisícosemsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 3

V-2478/2024 - Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o úvere č. 1086186 zo dňa 06.06.2024, právop. 25.06.2024 na byt č. 3 na 1.posch., vchod 1 - 200/24

Vlastník poradové číslo 3

V-4703/2024 - Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina na zabezpečenie pohľadávky vzniknutej zo zmluvy o termínovanom úvere č. 222/128/24 zo dňa 11.11.2024, právop. 02.12.2024 na byt č.3 na 1.posch., vchod 1 400/24

Poznámky:

P-388/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-2478/2024 formou dražby v zmysle ust. § 151 I zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka záložným veriteľom Prima banka Slovensko, a.s., IČO:31 575 951, Hodžova 11, 010 11 Žilina, na podiel 1/1 (byt č. 3 na 1.posch., vchod 1) - 377/25

V Bratislave, dňa 01.12.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3274, 3203, 3319, 3320 k.ú. Rohožník, okres Malacky, zo dňa 01.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál.	A4	8
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 3045/337, k.ú. Rohožník, okres Malacky, zo dňa 01.12.2025 vytvorená cez katastrálny portál.	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie, č.j. SOÚ-R/18/307/85-KOM, vydané obcou Rohožník, dňa 22.2.2019 právoplatné 15.3.2019.	A4	4
5.	Zameranie skutkového stavu zo ZP č. 34/2024, ktorý vypracoval znalec Ing. Miroslav Mravík	A4	1
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 19.11.2025	A4	2
	Spolu		17

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 200/2025.

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