

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: písomná objednávka zo dňa 07.11.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

198/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
Objektu skladu so s.č. 9425, a stavieb garáží v meste Bratislava na pozemkoch p.č. 4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4924/130, 4924/153, a 4924/152 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, zapísaných na LV č. 9550 a 9551, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 42 (10)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- Objektu skladu so s.č. 9425, a stavieb garáží v meste Bratislava na pozemkoch p.č. 4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4924/130, 4924/153, a 4924/152 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, zapísaných na LV č. 9550 a 9551, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba. 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)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 18.11.2025.

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

Nehnutel'nosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 18.11.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Ústne informácie získane pri miestnej obhliadke vlastníka, ktorý zodpovedá za pravdivosť poskytnutých informácií

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 18.11.2025
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4924/39, k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 07.12.2025 vyhotovená Informačným systémom katastra nehnuteľností
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9550, 9551 k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 07.12.2025 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) znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/1009 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. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/1009 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 Mlpress, 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 ŠU SR platných pre 3. štvrtrok 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. Rača – okres Bratislava III (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 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:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej 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 vybranou 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. 9550 v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 9550

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
4924/39	114	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
4924/126	18	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
4924/127	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
4924/128	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
4924/129	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
4924/130	18	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
4924/153	893	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
 Spoločná nehnuteľnosť
 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
 Umiestnenie pozemku
 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
9418	4924/127	20	garáž		1
9419	4924/128	20	garáž		1
9420	4924/129	20	garáž		1
9421	4924/130	20	garáž		1
9425	4924/39	18	trafostanica		1

Druh stavby

18 Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

- 1 **TRANSCOM SERVICES, spol. s r.o., Bojnická 18, Bratislava, PSČ 831 04, SR, IČO: 35880937**

Spoluvlastnícky podiel : 1/2

Titul nadobudnutia :

Kúpna zmluva V-20914/14 zo dňa 11.11.2014

Kúpna zmluva V-13401/13 zo dňa 12.08.2013

Kúpna zmluva V-20770/13 zo dňa 04.10.2013

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky: Bez zápisu

- 2 **MAJES výťahy a eskalátory, a.s., Bojnická 18, Bratislava, PSČ 831 04, SR, IČO: 35770732**

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-7547/06 zo dňa 08.06.2006

Kúpna zmluva V-13401/13 zo dňa 12.08.2013

Kúpna zmluva V-20770/13 zo dňa 04.10.2013

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-9828/2023 na pozemok registra C KN parc. č.4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4824/130, 4924/153, stavbu garáž súp. č.9418 na parc. č.4924/127, stavbu garáž súp. č.9419 na parc. č.4924/128, stavbu garáž súp. č.9420 na parc. č.4924/129, stavbu garáž súp. č.9421 na parc. č.4924/130 a stavbu trafostanica súp. č.9425 na parc. č.4924/39 v podiele 1/2 v prospech Ing. František Janík rod. Janík (05.02.1949) formou dobrovoľnej dražby, P-1325/2025

Správca – Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

GP 123/2009

ČASŤ C: ŤARCHY

- Právo z vecného bremena k pozemku p.č.4924/124 spočívajúce v práve: a) vstupu a prechodu pešo cez zaťažený pozemok, b) prejazdu motorovým vozidlom alebo iným dopravným prostriedkom cez zaťažený

pozemok, v prospech vlastníka:- pozemku p.č.4924/153, podľa V-31778/2020 zo dňa 22.2.2021.

- Vecné bremeno k pozemku p.č.4924/153 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (vodovod, plynové vedenie, elektrické vedenie, telekomunikačné vedenie, kanalizácia) na zaťaženom pozemku v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č.G1-764/2019, b) vstupu, prechodu peši a vjazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za účelom prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie a odstránenia inžinierskych sietí na zaťaženom pozemku v rozsahu celého zaťaženého pozemku, v prospech vlastníka bytu a nebytového priestoru v stavbe s.č.9426 na pozemku p.č.4924/42 podľa V-31782/2020 zo dňa 22.2.2021.
- Právo vyplývajúce z vecného bremena spočívajúce v práve vstupu, vjazdu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc. č. 4924/163 v prospech vlastníka parc.č.4924/153 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. G1-763/2019, podľa V-31785/2020 zo dňa 02.03.2021

Vlastník poradové číslo 1,2

Vecné bremeno - právo bezodplatného zriadenia a uloženia pozemného VN vedenia (vodič 3x NA2SX(F)2Y 1x240 RM/25), v práve bezodplatného užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, v iných stavebných úpravách a odstránenia elektroenergetickej stavby v rozsahu vyznačenom v GP č. 016/2014, over. č. 62/14 a v práve bezodplatného vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena v celom rozsahu výmery pozemku registra C KN parc. č. 4924/153 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518), podľa V-32392/14 z 13.01.2015

Vlastník poradové číslo 2

Záložné právo v prospech Ing. František Janík rod. Janík (05.02.1949) na pozemok registra C KN parc. č.4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4824/130, 4924/153, stavbu garáž súp. č.9418 na parc. č.4924/127, stavbu garáž súp. č.9419 na parc. č.4924/128, stavbu garáž súp. č.9420 na parc. č.4924/129, stavbu garáž súp. č.9421 na parc. č.4924/130 a stavbu trafostanica súp. č.9425 na parc. č.4924/39 v podiele 1/2, podľa V-9828/2023 zo dňa 22.09.2025; (Zmena poradia záložných práv, Z-15780/2025)

Vlastník poradové číslo 2

Záložné právo v prospech Katarína Dovičovičová rod. Braunsteinerová (22.07.1961) na pozemok registra C KN parc. č.4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4824/130, 4924/153, stavbu garáž súp. č.9418 na parc. č.4924/127, stavbu garáž súp. č.9419 na parc. č.4924/128, stavbu garáž súp. č.9420 na parc. č.4924/129, stavbu garáž súp. č.9421 na parc. č.4924/130 a stavbu trafostanica súp. č.9425 na parc. č.4924/39 v podiele 1/2, podľa V1252/2023 zo dňa 12.09.2025; (Zmena poradia záložných práv, Z-15780/2025)

Vlastník poradové číslo 2

Záložné právo v prospech ALEKRA Group,s.r.o.,IČO: 46367128,na pozemky registra CKN parc.č. 4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4824/130, 4924/153,na stavbu súp.č. 9418 na pozemku registra CKN parc.č. 4924/127,na stavbu súp.č. 9419 na pozemku registra parc.č. 4924/128,na stavbu súp.č. 9420 na pozemku registra CKN parc.č. 4924/129,na stavbu súp.č. 9421 na pozemku registra CKN parc. č.4924/130 a na stavbu súp.č. 9425 na pozemku registra CKN parc.č. 4924/39,v podiele 1/2,podľa V-14161/25 zo dňa 07.10.2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 18.11.2025. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.11.2025.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k skladu je zo spevnenej vydláždenej komunikácie. Z pozemku parc. č. 4924/152, pozemok je vo vlastníctve spoluvlastníkov okolitých nehnuteľností. Vlastník má podiel na danom pozemku, ale nie je predmetom znaleckého posudku. Prístup k bytovému domu je bezbariérový, samotný bytový dom nie je bezbariérový.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá „Kúpna zmluva“, ani nebol poskytnutý vek stavby. Skutkový stav bol zistený meraním a náčrt tvorí prílohu znaleckého posudku.

Pri obhliadke bolo zistené, že trafostanica je sklados, ktorý bol postavený v r. 1985.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať: že sklad so súpisným číslom 9425, postavený na parcele číslo 4924/39 je zapísaný na LV č. 9550.

Znalec zistil, že 4 garáže uvedené na LV č. 9550 sú zapísané pozemkoch, a to parc. č.: 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4924/130. Znelc zistil pri obhliadke, že na uvedených parcelách stojí ale 6 garáží (viď foto v prílohách). Ostatné garáže nemajú súpisné číslo a znalec ich nezahrňuje do ohodnotenia.

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia, ale znalec urobil zameranie na mieste. Zameranie je súčasťou znaleckého posudku. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Ďalšie rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Pozemky

- Pozemok reg „C“ č. 4924/39 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 114 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/126 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/127 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/128 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/129 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/130 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/153 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 893 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/152 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 354 m² . Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/6, zapísaný na LV. č. 9551, k.ú. Rača, okres Bratislava III

Stavby

- Trafostanica so s.č. 9425, postaveného na pozemku p.č. 4924/39 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Garáž so súp. č. 9418, postavená na pozemku parc. č. 4924/127 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Garáž so súp. č. 9419, postavená na pozemku parc. č. 4924/128 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Garáž so súp. č. 9419, postavená na pozemku parc. č. 4924/129 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 1/2
- Garáž so súp. č. 9419, postavená na pozemku parc. č. 4924/130 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 1/2

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 územia výroby stabilizované: <https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplnky>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 GARÁŽE PRE OSOBNÉ MOT. VOZIDLÁ****2.1.1 Garáž s.č. 9418**

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Garáž súp. číslo 9418, umiestnená na p.č. 4924/127, predstavuje pôvodnú panelovú garáž, osadenú na betónové pásové základy. Podlaha v garáži je vytvorená z betónovej mazaniny s povrchovou úpravou z cementového poteru. Strecha na garáži je pokrytá bitúmenovou živicovou krytinou s klampiarskymi konštrukciami a náterom. Vstupné dvere na garáži sú ocelové, dvojkrídlové.

Stavba sa užíva na garážovanie motorových vozidiel.

Garáž bola vybudovaná v roku 1985 v rámci pôvodného areálu Priemstavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1985	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100

9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútoraná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3065

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracé (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3065 + 295 * 1,000) / 30,1260$	111,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,53 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 4,014 * 1,05$	8 461,18
Technická hodnota	$50,00\% \text{ z } 8 461,18$	4 230,59

2.1.2 Garáž s.č. 9419

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Garáž súp. číslo 9419, umiestnená na p.č. 4924/128, predstavuje pôvodnú panelovú garáž, osadenú na betónové pásové základy. Podlaha v garáži je vytvorená z betónovej mazaniny s povrchovou úpravou z cementového poteru. Strecha na garáži je pokrytá bitúmenovou živicovou krytinou s klampiarskymi konštrukciami a náterom. Vstupné dvere na garáži sú oceľové, dvojkrídlové.

Stavba sa užíva na garážovanie motorových vozidiel.

Garáž bola vybudovaná v roku 1985 v rámci pôvodného areálu Priemstavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1985	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klapiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnúterná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3065

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3065 + 295 * 1,000) / 30,1260$	111,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	111,53 €/m ² *18,00 m ² *4,014*1,05	8 461,18
Technická hodnota	50,00% z 8 461,18	4 230,59

2.1.3 Garáž s.č. 9420

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Garáž súp. číslo 9420, umiestnená na p.č. 4924/129, predstavuje pôvodnú panelovú garáž, osadenú na betónové pásové základy. Podlaha v garáži je vytvorená z betónovej mazaniny s povrchovou úpravou z cementového poteru. Strecha na garáži je pokrytá bitúmenovou živicovou krytinou s klampiarskymi konštrukciami a náterom. Vstupné dvere na garáži sú ocelové, dvojkrídlové.

Stavba sa užíva na garážovanie motorových vozidiel.

Garáž bola vybudovaná v roku 1985 v rámci pôvodného areálu Priemstavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1985	18	18	18/18=1,000

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorňá úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185

	Spolu	3065
--	--------------	-------------

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3065 + 295 * 1,000) / 30,1260$	111,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,53 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 4,014 * 1,05$	8 461,18
Technická hodnota	50,00% z 8 461,18	4 230,59

2.1.4 Garáž s.č. 9421

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

POPIS STAVBY

Garáž súp. číslo 9421, umiestnená na p.č. 4924/130, predstavuje pôvodnú panelovú garáž, osadenú na betónové pásové základy. Podlaha v garáži je vytvorená z betónovej mazaniny s povrchovou úpravou z cementového poteru. Strecha na garáži je pokrytá bitúmenovou živicovou krytinou s klampiarskymi konštrukciami a náterom. Vstupné dvere na garáži sú oceľové, dvojkrídlové.

Stavba sa užíva na garážovanie motorových vozidiel.

Garáž bola vybudovaná v roku 1985 v rámci pôvodného areálu Priemstavu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 6 Budovy pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení

KS: 124 2 Garážové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	1985	18	18	$18/18=1,000$

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
	2.3 bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
	3.3 betónové, monolitické alebo z betónových tvárnic, bez tepelnej izolácie	830
4	Stropy	
	4.1 železobetónové, keramické alebo klenuté do ocelových nosníkov	565
7	Krytina na plochých strechách	
	7.3 z asfaltových privarovaných pásov	415
8	Klampiarske konštrukcie	
	8.4 z pozinkovaného plechu (min. žľaby, zvody, prieniky)	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
	9.4 vápenná hrubá omietka alebo náter	170
10	Vnútorná úprava povrchov	
	10.2 vápenná hladká omietka	185
14	Podlahy	
	14.5 dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
	Spolu	3065

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

22	Vráta	
	22.4 plechové alebo drevené otváracie (1 ks)	295
	Spolu	295

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [€/m ²]
1. NP	$(3065 + 295 * 1,000) / 30,1260$	111,53

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1985	40	40	80	50,00	50,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$111,53 \text{ €/m}^2 * 18,00 \text{ m}^2 * 4,014 * 1,05$	8 461,18
Technická hodnota	50,00% z 8 461,18	4 230,59

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.2.1 Sklad s.č. 9425

POPIS STAVBY

Objekt súp. č. 2425 je murovaná, samostatne stojaca stavba umiestnená na pozemku p.č. 4924/39. Stavba bola pôvodne vybudovaná ako samostatná trafostanica a takto bola dlhodobo užívaná. V roku 2010 bola z objektu odstránená technológia trafostanice a objekt sa začal užívať ako sklad drobného materiálu.

Popis:

Strecha na stavbe je plochá, s krytinou z natavovaných pásov. Vonkajšie povrchy stavby sú z brizolitovej omietky, na viacerých miestach poškodené.

Základy na stavbe sú pásové z monolitického betónu, obvodové steny sú murované z tehly metrického formátu.

Strop nad prízemím je zo železobet. predpätých panelov, typ PZD. Vnútorne omietky sú vápenné hladké.

Podlahy v prevádzkových priestoroch sú z cementového poteru. Vstupné dvere na objekte sú oceľové.

Vstup do objektu je vybudovaná monolitická železobetónová rampa.

Stavba sa užíva od roku 1985.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 73 budovy pre skladovanie priemyselných tovarov

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
10,4*10,78*0,18	20,18
Spodná stavba	
10,4*10,78*0,94	105,39
Vrchná stavba	
10,40*10,78*2,75	308,31
Zastrešenie	
10,40*10,78*0,25	28,03
Ostatné	
Rampa	
0,94*1,162*0,5*(10,78-1,846*0,5)	5,38
Obstavaný priestor stavby celkom	467,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	10,40*10,78	112,11	Repr.	2,95	2,95

Priemerná zastavaná plocha: $(112,11) / 1 = 112,11 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(112,11 * 2,95) / (112,11) = 2,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 112,11) = 1,1341$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$$

Výpočet a určenie 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,33
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,75
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,36
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,18
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	0,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,50	1,00	1,03
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,05
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,08
13	Okná	3,00	0,50	1,50	1,54
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,08
15	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,15
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	0,00	0,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	0,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,13
	Spolu	100,00		97,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,50 / 100 = 0,9750$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Spoluvlastnícky podiel:

$$1/2$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 4,014 * 0,9750 * 1,1341 * 1,0119 * 0,939 * 1,05$$

$$VH = 302,0465 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad s.č. 9425	1985	40	30	70	57,14	42,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$302,0465 \text{ €/m}^3 * 467,29 \text{ m}^3$	141 143,31
Technická hodnota	$42,86 \% \text{ z } 141 143,31 \text{ €}$	60 494,02

2.3 PRÍSLUŠENSTVO

2.3.1 Betónový plot

Oplotenie na parc. č. 4924/1301 oddeľuje priestor dvora od susedných pozemkov a uličného priestranstva s možnosťou vstupu. Základy sú okolo betónových prefabrikovaných záporových stĺpikov. Výplň plotu je z betónových prefabrikovaných plotových panelov vkladanych do záporových stĺpov. Plot je výšky 2,1m. V plote sa nachádza uličná brána. Plot vybudovaný v roku 2022, predpokladaná životnosť 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
4.	Plotové vráta:			
	a) plechové plné	1 ks	7435	246,80 €/ks

Dĺžka plotu: 10 m
Pohľadová plocha výplne: $10 * 2,1 = 21,00 \text{ m}^2$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Betónový plot	2022	3	42	45	6,67	93,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(1 \text{ ks} * 246,80 \text{ €/ks}) * 4,014 * 1,05$	1 040,19
Technická hodnota	$93,33 \% \text{ z } 1 040,19 \text{ €}$	970,81

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Sklad s.č. 9425		
Sklad s.č. 9425	141 143,31	60 494,02
Betónový plot	1 040,19	970,81
Spolu pre skupinu: Sklad s.č. 9425	142 183,50	61 464,83
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garáže		
Garáž s.č. 9418	8 461,18	4 230,59

Garáž s.č. 9419	8 461,18	4 230,59
Garáž s.č. 9420	8 461,18	4 230,59
Garáž s.č. 9421	8 461,18	4 230,59
Celkom za Garáže pre osobné mot. vozidlá	33 844,72	16 922,36
Spolu pre skupinu: Garáže	33 844,72	16 922,36
Celkom:	176 028,22	78 387,19

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Sklad s.č. 9425

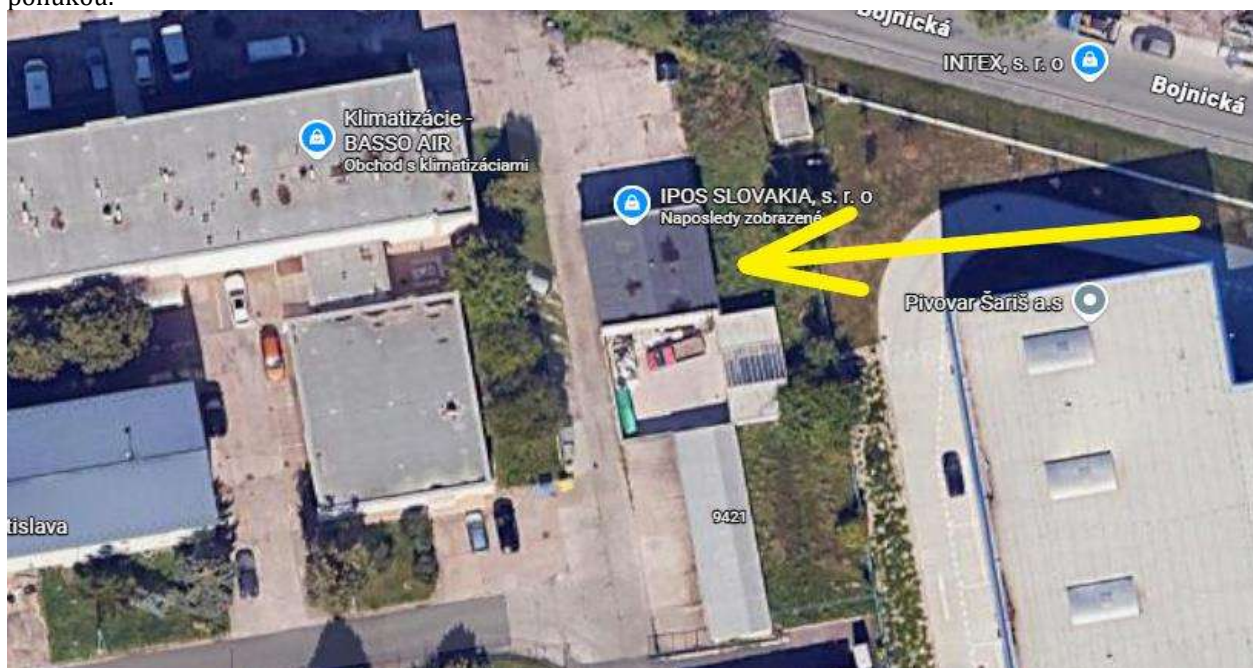
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Objekt sa nachádza na Bojnickej ul. v Bratislave v MČ Rača. Objekt je samostatne stojaci, vybudovaný v rámci výstavby dopravnomechanizačného závodu n.p. Priemstav v lokalite Žabí majer.

Od centra mesta je lokalita, v ktorej sa dom nachádza, vzdialená približne 10 km (lokalita – centrum mesta) a dopravne spojená je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne do 15 min.

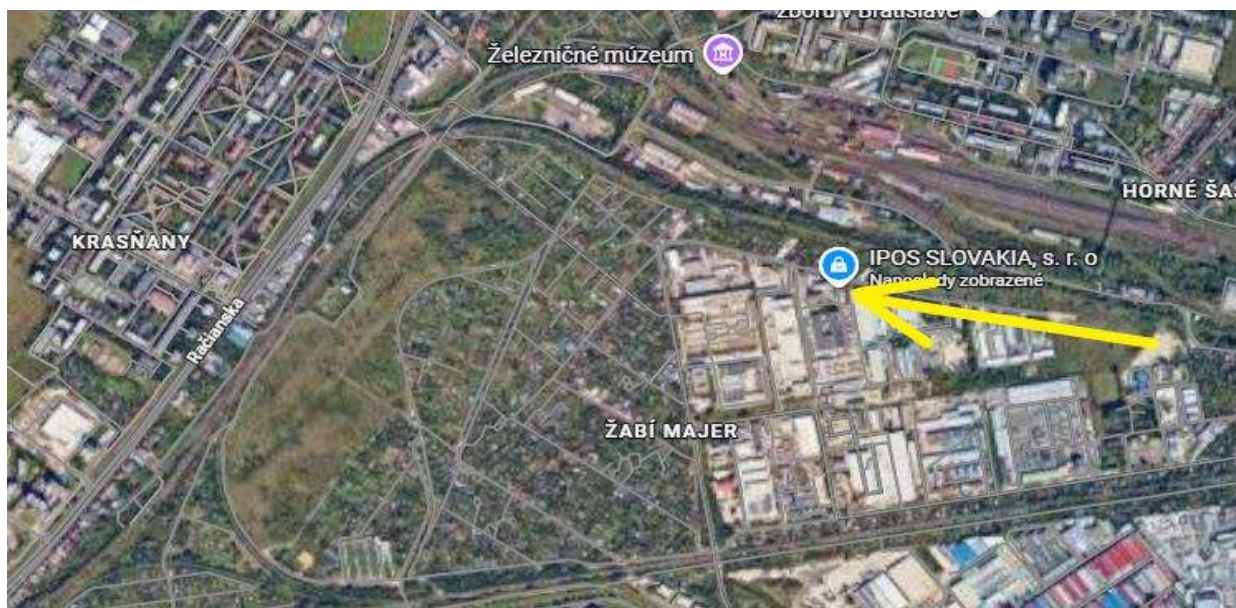
V krátkej vzdialenosti od domu je vybudovaná vyššia občianska vybavenosť – nákupné stredisko Avion a Tesco. Objekt je dobre napojený na diaľnicu D1.

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 august 2025 je nezamestnanosť v okrese Rača na úrovni 2,45%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Priestory sú využívané na skladové účely. Iné využitie sa nedá predpokladať.



c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

ČASŤ C: ŤARCHY

- Právo z vecného bremena k pozemku p.č.4924/124 spočívajúce v práve: a) vstupu a prechodu pešo cez zaťažený pozemok, b) prejazdu motorovým vozidlom alebo iným dopravným prostriedkom cez zaťažený pozemok, v prospech vlastníka:- pozemku p.č.4924/153, podľa V-31778/2020 zo dňa 22.2.2021.
- Vecné bremeno k pozemku p.č.4924/153 spočívajúce v práve: a) zriadenia a uloženia inžinierskych sietí (vodovod, plynové vedenie, elektrické vedenie, telekomunikačné vedenie, kanalizácia) na zaťaženom pozemku v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č.G1-764/2019, b) vstupu, prechodu peši a vjazdu motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za účelom prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie a odstránenia inžinierskych sietí na zaťaženom pozemku v rozsahu celého zaťaženého pozemku, v prospech vlastníka bytu a nebytového priestoru v stavbe s.č.9426 na pozemku p.č.4924/42 podľa V-31782/2020 zo dňa 22.2.2021.
- Právo vyplývajúce z vecného bremena spočívajúce v práve vstupu, vjazdu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc. č. 4924/163 v prospech vlastníka parc.č.4924/153 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne úradne overenom pod č. G1-763/2019, podľa V-31785/2020 zo dňa 02.03.2021

Vlastník poradové číslo 1,2

Vecné bremeno - právo bezodplatného zriadenia a uloženia pozemného VN vedenia (vodič 3x NA2SX(F)2Y 1x240 RM/25), v práve bezodplatného užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, v iných stavebných úpravách a odstránenia elektroenergetickej stavby v rozsahu vyznačenom v GP č. 016/2014, over. č. 62/14 a v práve bezodplatného vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena v celom rozsahu výmery pozemku registra C KN parc. č. 4924/153 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., (IČO: 36361518), podľa V-32392/14 z 13.01.2015

Vlastník poradové číslo 2

Záložné právo v prospech Ing. František Janík rod. Janík (05.02.1949) na pozemok registra C KN parc. č.4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4824/130, 4924/153, stavbu garáž súp. č.9418 na parc. č.4924/127, stavbu garáž súp. č.9419 na parc. č.4924/128, stavbu garáž súp. č.9420 na parc. č.4924/129, stavbu garáž súp. č.9421 na parc. č.4924/130 a stavbu trafostanica súp. č.9425 na parc. č.4924/39 v podiele 1/2, podľa V-9828/2023 zo dňa 22.09.2025; (Zmena poradia záložných práv, Z-15780/2025)

Vlastník poradové číslo 2

Záložné právo v prospech Katarína Dovičovičová rod. Braunsteinerová (22.07.1961) na pozemok registra C KN parc. č.4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4824/130, 4924/153, stavbu garáž súp.

č.9418 na parc. č.4924/127, stavbu garáž súp. č.9419 na parc. č.4924/128, stavbu garáž súp. č.9420 na parc. č.4924/129, stavbu garáž súp. č.9421 na parc. č.4924/130 a stavbu trafostanica súp. č.9425 na parc. č.4924/39 v podiele 1/2, podľa V1252/2023 zo dňa 12.09.2025; (Zmena poradia záložných práv, Z-15780/2025)

Vlastník poradové číslo 2

Záložné právo v prospech ALEKRA Group,s.r.o.,IČO: 46367128,na pozemky registra CKN parc.č. 4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4824/130, 4924/153,na stavbu súp.č. 9418 na pozemku registra CKN parc.č. 4924/127,na stavbu súp.č. 9419 na pozemku registra parc.č. 4924/128,na stavbu súp.č. 9420 na pozemku registra CKN parc.č. 4924/129,na stavbu súp.č. 9421 na pozemku registra CKN parc. č.4924/130 a na stavbu súp.č. 9425 na pozemku registra CKN parc.č. 4924/39,v podiele 1/2,podľa V-14161/25 zo dňa 07.10.2025

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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 polyfunkčného 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.

Objektívna realnosť stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v čase spracovania predmetného znaleckého posudku, bola overená dosahovanými cenami nehnuteľností podľa dostupných informácií z inzercie realitných kancelárií.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Rača, k.ú. Rača, okres Bratislava III, v jeho zastavanom území. 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: 0,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,200 + 0,400)	0,600
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,200
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,110
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,200 - 0,180)	0,020

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,110	13	1,43
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				

2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,110	30	3,30
	časti obce nevhodné k bývaní situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	0,400	8	3,20
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,200	7	1,40
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,200	6	1,20
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,200	10	2,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	0,600	9	5,40
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,400	6	2,40
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	0,400	6	2,40
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,400	7	2,80
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,400	7	2,80
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	0,600	10	6,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,110	8	0,88
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,400	9	3,60
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,200	8	1,60
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,110	7	0,77
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,110	4	0,44
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,200	20	4,00
	priemerná nehnuteľnosť				
	Spolu			180	47,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 47,62 / 180$	0,265
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 61\,464,83 \text{ €} * 0,265$	16 288,18 €

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. 113/2017 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:

$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD}$ (€/m²), kde:

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 113/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 9550 - sklad

POPIS

Podľa LV č. 9550

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

- Pozemok reg „C“ č. 4924/39 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 114 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/126 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/127 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/128 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/129 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- Pozemok reg „C“ č. 4924/130 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 18 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III

- Pozemok reg „C“ č. 4924/153 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 893 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/2, zapísaný na LV. č. 9550, k.ú. Rača, okres Bratislava III

Podľa LV č. 9551

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

- Pozemok reg „C“ č. 4924/152 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 354 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1/6, zapísaný na LV. č. 9551, k.ú. Rača, okres Bratislava III

Pozemky 4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4924/130, 4924/153 v spoluvlastníckom podiele 1/2, zapísané na LV. č. 9550 a 4924/152 v spoluvlastníckom podiele 1/6, zapísané na LV. č. 9551, k.ú. Rača, okres Bratislava III

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite intravilánu mesta Rača. V okolí prevládajú sklady a výrobné zariadenia. Parcely sú rovinaté. K pozemkom sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 2 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra Bratislavy v rozsahu do 15 min. Železnica nachádza v dostupnosti autom/pešo do 5 min/18 min (železničná stanica – Rača). Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy.

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava 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.
- výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

V posudku nebol zohľadnený zvyšujúci ani znižujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
4924/39	zastavaná plocha a nádvorie	114,00	1/2	57,00
4924/153	zastavaná plocha a nádvorie	893,00	1/2	446,50
Spolu výmera				503,50

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
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	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,4500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4500$	96,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 4924/39	$114,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/2$	5 487,39
parcely č. 4924/153	$893,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/2$	42 984,56
Spolu		48 471,95

3.2.1.2 LV č. 9551 - príjazdová cesta

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
4924/152	zastavaná plocha a nádvorie	354,00	1/6	59,00

Obec:

Bratislava

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45

k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,00 * 1,00$	1,4500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4500$	96,27 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/6 * 34\,079,58 \text{ €}$	5 679,93 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4924/152	$354,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/6$	5 679,93
Spolu		5 679,93

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Garáže**4.1 STAVBY****4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Pre skupinu objektov garáží koeficient polohovej diferenciácie stanovujem hodnotou 2,0 s ohľadom na ich polohu, celkový technický stav a situáciu na trhu s nehnuteľnosťami.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI} * v_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	1,500	13	19,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	IV.	0,825	30	24,75
	časti obce nevhodné k bývaniu situované na okraji obce				

3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	3,000	8	24,00
	nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	II.	3,000	7	21,00
	objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	1,500	6	9,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	II.	3,000	10	30,00
	priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	4,500	9	40,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	3,000	6	18,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	3,000	5	15,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	II.	3,000	6	18,00
	južný svah o sklone 5% - 25%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	3,000	7	21,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	I.	4,500	7	31,50
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	I.	4,500	10	45,00
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,825	8	6,60
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	3,000	9	27,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	1,500	8	12,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,150	7	1,05
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	1,500	4	6,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	3,000	20	60,00
	dobrá nehnuteľnosť				
Spolu				180	429,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 429,9 / 180$	2,388
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 16\,922,36 \text{ €} * 2,388$	40 410,60 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 LV č. 9550 - garáže

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
4924/126	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/2	9,00
4924/127	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/2	9,00
4924/128	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/2	9,00
4924/129	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/2	9,00
4924/130	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/2	9,00
Spolu výmera				45,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
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 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,00 * 1,00	1,4500
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{HMJ} = V _{HMJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 1,4500	96,27 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4924/126	$18,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/2$	866,43
parcela č. 4924/127	$18,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/2$	866,43
parcela č. 4924/128	$18,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/2$	866,43
parcela č. 4924/129	$18,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/2$	866,43
parcela č. 4924/130	$18,00 \text{ m}^2 * 96,27 \text{ €/m}^2 * 1/2$	866,43
Spolu		4 332,15

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

Objektu skladu so s.č. 9425, a stavieb garáží v meste Bratislava na pozemkoch p.č. 4924/39, 4924/126, 4924/127, 4924/128, 4924/129, 4924/130, 4924/153, a 4924/152 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, zapísaných na LV č. 9550 a 9551, 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	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Sklad s.č. 9425			
Sklad s.č. 9425	16 030,92	1/2	8 015,46
Betónový plot	257,26	1/1	257,26
Spolu stavby			8 272,72
Pozemky			
LV č. 9550 - sklad - parc. č. 4924/39 (57 m ²)	10 974,78	1/2	5 487,39
LV č. 9550 - sklad - parc. č. 4924/153 (446,5 m ²)	85 969,11	1/2	42 984,56
LV č. 9551 - príjazdová cesta - parc. č. 4924/152 (59 m ²)	34 079,58	1/6	5 679,93
Spolu pozemky (562,50 m²)			54 151,88
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Sklad s.č. 9425			62 424,60
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáže			
Garáž s.č. 9418	10 102,65	1/2	5 051,33
Garáž s.č. 9419	10 102,65	1/2	5 051,33
Garáž s.č. 9420	10 102,65	1/2	5 051,33
Garáž s.č. 9421	10 102,65	1/2	5 051,33
Spolu za Garáže pre osobné mot. vozidlá	40 410,60		20 205,30
Spolu stavby			20 205,30
Pozemky			
LV č. 9550 - garáže - parc. č. 4924/126 (9 m ²)	1 732,86	1/2	866,43
LV č. 9550 - garáže - parc. č. 4924/127 (9 m ²)	1 732,86	1/2	866,43
LV č. 9550 - garáže - parc. č. 4924/128 (9 m ²)	1 732,86	1/2	866,43
LV č. 9550 - garáže - parc. č. 4924/129 (9 m ²)	1 732,86	1/2	866,43
LV č. 9550 - garáže - parc. č. 4924/130 (9 m ²)	1 732,86	1/2	866,43

Spolu pozemky (45,00 m²)			4 332,15
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáže			24 537,45
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny			86 962,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			87 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatsedemtisíc Eur			

V Bratislave, dňa 15.12.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9550, 9551 k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 07.12.2025 vytvorený cez katastrálny portál Zbgis	A4	5
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4924/39, k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 07.12.2025 vyhotovená Informačným systémom katastra nehnuteľností	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	Zameranie budovy skladu	A4	1
5.	Fotodokumentácia z dňa 18.11.2025	A4	2
	Spolu		10

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 198/2025.

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