

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

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

Číslo spisu /objednávky: ústna objednávka zo dňa 28.04.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

82/2026

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- bytu č. 79 na 5 p. bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.
- Nebytového priestoru č. G2.61 – garážové státie na -1 mezanín bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.
- Nebytového priestoru č. 02.35 – pivničná kobka na -1 mezanín bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 82 (44)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- bytu č. 79 na 5 p. bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.

- Nebytového priestoru č. G2.61 – garážové státie na -1 mezanín bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.

- Nebytového priestoru č. 02.35 – pivničná kobka na -1 mezanín bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, 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)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 29.04.2026.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 29.04.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie, vydané mestskou časťou Rača so sídlom Kubačova 21, 831 06, Bratislava 35, dňa 15.08.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.10.2017
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi predávajúcim Ing. Roman Kučák a kupujúcim PhDr. Ján Sylwin Rogers a PhDr. Silvia Sarai Rogers, bytom Malokrasňanská 10152/12, Bratislava 831 54, dňa 08.11.2023.
- Objednávka znaleckého posudku
- Ústne informácie získane pri miestnej obhliadke vlastníka, ktorý zodpovedá za pravdivosť poskytnutých informácií

b) Podklady získané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 29.04.2026
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12191, 12528, 12586 k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 13.05.2026, Vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 7016/30, k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 13.05.2026, Vytvorený 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. 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. 123/2018 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. 4362/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk,
<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps,
www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrt'rok 2026. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená **lineárnou metódou**.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

1. 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),
2. 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),
3. Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

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

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 24.10.000**.

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **Bratislava - Rača, k. ú. Rača (k_M= 1,05)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre **I. kvartál 2026 vo výške 4,142**.

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

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

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

5. Stavby

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

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciacie.

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 diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený.

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) \quad [EUR],$$

Výpočet technického stavu (TS) a hodnoty vyjadrujúcej opotrebenie stavby (HO)

Opotrebenie stavby sa vypočíta

- lineárnou metódou,
- analytickou metódou.

D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠHS)

D.1 Porovnávací metóda

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. Hlavné faktory porovnávaní:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
 b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
 c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 12191 v k. ú. Rača. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmer a v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chr. nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7016/1	2843	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
7016/30	1512	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
7016/31	858	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
7016/35	4	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
7016/60	53	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
7016/80	32	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
7016/86	21	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	2	

Legenda:

Spôsob užívania pozemku:

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

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

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
10152	7016/30 7016/31 7016/35 7016/60	9	Malokrasňanská 12		1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby:

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby:

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby**Byty**

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Malokrasňanská 12	5	79	6615/1010479
Súpisné číslo 10152	Miestna časť		

79 Rogerss Ján Sylwin r. Rogerss, PhDr. a Silvia Sarai Rogerss r. Kucáková, PhDr., Malokrasňanská 10152/12, Bratislava, PSC 831 54, SR, Dátum narodenia: 08.01.1966, Dátum narodenia: 25.12.1977, BSM

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-25415/2023 zo dňa 29.11.2023

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

- Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Mestskom súde Bratislava IV o neúčinnosť právneho úkonu a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na byt 79/5p. Malokrasňanská 12, pod číslom konania 40C/64/2024, P-1204/2024, Uznesenie Krajského súdu č.10Co/60/2024 zo dňa 30.09.2024, P-1751/2024
- Uznesenie Mestského súdu Bratislava IV sp.zn: 36C/43/2025 - 344 zo dňa 25.06.2025, ktorým sa nariaďuje neodkladné opatrenie v trvaní do právoplatného skončenia konania vo veci samej a z a k a z u j e: k bytu číslo 79 na 5.p., číslo vchodu Malokrasňanská 12: 1. uzatvoriť alebo vykonať právne úkony, ktorých predmetom je prevod vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam alebo ich častiam, najmä uzatvoriť vo vzťahu k Nehnutelnostiam alebo ich častiam kúpnu zmluvu, zámennú zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, vloženie Nehnutelností do základného imania právnickej osoby, zmluvu o prevode podniku, ktorého súčasťou sú 2. uzatvoriť zmluvu, ktorej predmetom by bolo zaťaženie Nehnutelností alebo ich časti vecným alebo záväzkovým právom tretej osoby, najmä záložnú zmluvu, zmluvu o zriadení vecného bremena, nájomnú zmluvu, zmluvu o výpožičke; 3. uzatvoriť zmluvu o budúcej zmluve, ktorou by sa žalovaní v 1. a 2. rade zaviazali uzatvoriť akúkoľvek zmluvu podľa bodu. 1 odseku I. alebo podľa bodu 2. odseku I. výrokovej časti tohto uznesenia; 4. zdržať sa faktických úkonov, ktorými by poškodzovali Nehnutelnosti alebo by nimi dochádzalo k opotrebeniu Nehnutelností nad mieru primeranú pomerom; 5. zdržať sa umožnenia realizácie úkonov podľa bodu 4. odseku I. výrokovej časti tohto uznesenia tretím osobám. P-1048/25, vz2252/25; uznesenie Krajského súdu č. 5Co/106/2025-582 zo dňa 25.09.2025 o potvrdení uznesenia č. 36C/43/2025-344, právoplatné dňa 27.10.2025, P-1441/25. P-40/2026, P-1366/2025
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-25124/2023 na byt č. 79 na 5. p., Malokrasňanská 12 v prospech Tatra banka,a.s. (IČO 00686930) formou dobrovoľnej dražby, P-327/2026

Správca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Zápis GP č.79/2016 (overovacie číslo: 1368/16)

Časť rozostavanej stavby bez súp.č. evidovaná na pozemkoch označených parcelnými číslami 7016/31, 7016/35, sa nachádza pod zemským povrchom

Časť rozostavanej stavby bez súp.č. evidovaná na pozemku označená parcelnými číslami 7016/60 sa nachádza nad zemským povrchom

Zápis GP č.121/2016 (overovacie číslo: 2146/16)

GP č.84/2017 (úr.ov. 1803/17), Z-13475/17

GP č. 26/2018 (úr.ov. 660/2018), Z-2095/18

GP č. 28/2018 (úr.ov. 661/2018), Z-2099/18

ČASŤ C: ŤARCHY

Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 7016/1, 7016/80 strpieť zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie na časti predmetných pozemkov v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.17/2015, úradne overený pod č.1049/2015; za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami v celom rozsahu predmetných pozemkov v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s., (IČO: 36361518), podľa V-32465/15 zo dňa 27.11.2015 Pzv 167/16; podľa GP č.79/2016 (over.č.:1368/16) pozemok parc.č.7016/1, 7016/2 rozdelený, novovzniknuté parc.č.7016/30, 7016/31, 7016/35 - pvz 3148/16; podľa GP č.121/16 (over.č. 2146/16) pozemok p.č. 7016/1 rozdelený, novovzniknuté p.č. 7016/49, 7016/50, 7016/51, 7016/52, 7016/53, 7016/54, 7016/55, 7016/56, 7016/57, 7016/58, 7016/60.

Právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, osobnými aj nákladnými automobilmi alebo inými dopravnými prostriedkami cez pozemky registra C KN parc. č. 7016/4, 7016/5, 7016/7 a akúkoľvek stavbu na nich postavenú v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 7016/1, podľa V-14044/16 zo dňa 16.05.2016 - Pzv 1978/16; podľa GP č.79/2016 (over.č.:1368/16) pozemok parc.č.7016/1 rozdelený, novovzniknuté parc.č.7016/30, 7016/31 pvz 2986/16; podľa GP č.121/16 (over.č. 2146/16) pozemok p.č. 7016/1 rozdelený, novovzniknuté p.č. 7016/49, 7016/50, 7016/51, 7016/52, 7016/53, 7016/54, 7016/55, 7016/56, 7016/57, 7016/58, 7016/60.; (podľa GP 34/2017 z p.č. 7016/7 vznikli p.č. 7016/7, 7016/84, 7016/87, 7016/89, 7016/97, 7016/99 a z p.č. 7016/5 vznikli p.č. 7016/5, 7016/88, 7016/98)

Právo vstupu a prechodu peši, alebo motorovými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc. č. 7016/5 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 7016/2, podľa V-11465/15 zo dňa 12.05.2015 - Pzv 9901/15; podľa GP č.79/2016 (over.č.:1368/16) pozemok parc.č.7016/2 rozdelený, novovzniknutú parc.č. 7016/35

Právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, osobnými aj nákladnými automobilmi alebo inými dopravnými prostriedkami cez pozemky registra C KN parc. č. 7016/4, 7016/5, 7016/7, 7016/80, 7016/86 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 7016/2, podľa V1860/16 zo dňa 29.01.2016 - Pzv 367/16; podľa GP č.79/2016 (over.č.:1368/16) pozemok parc.č.7016/2 rozdelený, novovzniknutú parc.č.7016/35

Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/3 a 7016/15 strpieť právo vstupu a právo prechodu, a to za účelom užívania pozemných komunikácií, chodníkov a cyklochodníkov nachádzajúcich sa na pozemkoch a taktiež za účelom užívania detských ihrísk a/alebo športovísk vybudovaných na pozemkoch vrátane práva užívať zariadenia nachádzajúce sa na nich pre voľnočasové aktivity v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č.7016/30, podľa V-18256/2017 zo dňa 19.07.2017

Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7017/3, 7016/92, 7016/6, 7016/93, 7016/94, 7016/96 a 7016/12 strpieť právo vstupu a právo prechodu, a to za účelom užívania pozemných komunikácií, chodníkov a cyklochodníkov nachádzajúcich sa na pozemkoch a taktiež za účelom užívania detských ihrísk a/alebo športovísk vybudovaných na pozemkoch vrátane práva užívať zariadenia nachádzajúce sa na nich pre voľnočasové aktivity v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č.7016/30, podľa V-18256/2017 zo dňa 19.07.2017

Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/2, 7016/33, 7016/81, 7016/83 a 7016/82 strpieť právo vstupu a právo prechodu, a to za účelom užívania pozemných komunikácií, chodníkov a cyklochodníkov nachádzajúcich sa na pozemkoch a taktiež za účelom užívania detských ihrísk a/alebo športovísk vybudovaných na pozemkoch vrátane práva užívať zariadenia nachádzajúce sa na nich pre voľnočasové aktivity v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č.7016/30, podľa V18256/2017 zo dňa 19.07.2017; (podľa GP 34/2017 z p.č. 7016/2 vznikli p.č. 7016/2, 7016/85)

Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/8 a 7016/79 strpieť právo vstupu a právo prechodu, a to za účelom užívania pozemných komunikácií, chodníkov a cyklochodníkov nachádzajúcich sa na pozemkoch a taktiež za účelom užívania detských ihrísk a/alebo športovísk vybudovaných na pozemkoch vrátane práva užívať zariadenia nachádzajúce sa na nich pre voľnočasové aktivity v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č.7016/30, podľa V-18256/2017 zo dňa 19.07.2017

Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/31, 7016/1 a 7016/35 strpieť právo vstupu a právo prechodu, a to za účelom užívania pozemných komunikácií, chodníkov a

cyklochodníkov nachádzajúcich sa na pozemkoch a taktiež za účelom užívania detských ihrísk a/alebo športovísk vybudovaných na pozemkoch vrátane práva užívať zariadenia nachádzajúce sa na nich pre voľnočasové aktivity v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/14, 7016/95, 7016/91, 7017/5, 7016/32, 7016/65, 7016/119, 7017/6, 7016/141-150, 7016/137-140, 7017/12-16, podľa V-18256/2017 zo dňa 19.07.2017; GP č. 84/2017 (ú.o. 1803/17);, GP č. 660/2018; GP č. 661/2018

Právo z vecného bremena - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/5, 7016/68, 7016/69, 7016/7, 7016/80, 7016/63 strpieť právo vstupu a právo prechodu, a to za účelom užívania pozemných komunikácií, chodníkov a cyklochodníkov nachádzajúcich sa na pozemkoch a taktiež za účelom užívania detských ihrísk a/alebo športovísk vybudovaných na pozemkoch vrátane práva užívať zariadenia nachádzajúce sa na nich pre voľnočasové aktivity v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č.7016/30, podľa V-18256/2017 zo dňa 19.07.2017; (podľa GP 34/2017 z p.č. 7016/7 vznikli p.č. 7016/7, 7016/84, 7016/87, 7016/89, 7016/97, 7016/99 ; z p.č. 7016/80 vznikli p.č. 7016/80, 7016/86 ; z p.č. 7016/5 vznikli p.č. 7016/5, 7016/88, 7016/98))

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 7016/1, 7016/80 strpieť na pozemku zriadenie a uloženie inžinierskych sietí (optický kábel), užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 46/2017 (ov.č. 1062/2017) v prospech SWAN, a.s.(IČO:47258314) Borská 6, Bratislava, podľa V-19078/2017 z 20.07.2017

Vecné bremeno spočívajúce v práve zriadenia a uloženia inžinierskych sietí, v práve užívania, prevádzkovania, opravy a odstránenia inžinierskych sietí, v práve vstupu osôb a vjazdu vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí na pozemku registra C KN parc. č.7016/1, 7016/80 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.55/2017, úradne overený dňa 24.5.2017 pod č.1103/2017 v prospech Slovak Telecom, a.s. (IČO:35763469), podľa V19336/2017 zo dňa 07.08.2017

Právo z vecného bremena - spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č.7016/49, 7016/50, 7016/52, 7016/55, 7016/56 a 7016/58 strpieť na pozemkoch právo uloženia inžinierskych sietí (NN kábel, oznamovací-slaboprúdový kábel, kábel verejného osvetlenia, kanalizácia, plynovod, vodovod) a vzduchotechniky a právo vstupu za účelom opravy a údržby inžinierskych sietí a vzduchotechniky v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom číslo úradného overenia 2269/2017 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č.7016/1, 7016/30, 7016/31, 7016/35, 7016/60 a všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na pozemku registra C KN s parc. č.7016/30, 7016/31, 7016/35 a 7016/60, podľa V-28185/2017 zo dňa 23.10.2017

Právo z vecného bremena - spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č.7016/49, 7016/50, 7016/51, 7016/52, 7016/53, 7016/54, 7016/55, 7016/56 a 7016/58 strpieť na pozemkoch právo vstupu a prechodu a umiestnenia strojov a zariadení za účelom opravy, údržby a rekonštrukcie SO 135-oporné múry a SO 115 bytového domu 5 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č.7016/1, 7016/30, 7016/31, 7016/35, 7016/60 a všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na pozemku registra C KN s parc. č.7016/30, 7016/31, 7016/35 a 7016/60, podľa V-28185/2017 zo dňa 23.10.2017

Právo z vecného bremena - spočívajúceho v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc. č.7016/2, 7016/81 a 7016/82 strpieť na pozemkoch právo uloženia inžinierskych sietí (NN kábel, kanalizácia, plynovod, vodovod)) avodvodnej šachty v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom číslo úradného overenia 2269/2017 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č.7016/1, 7016/30, 7016/31, 7016/35, 7016/60 a všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v bytovom dome na pozemku registra C KN s parc. č.7016/30, 7016/31, 7016/35 a 7016/60, podľa V-28185/2017 zo dňa 23.10.2017

Vecné bremeno in rem - spočívajúce v práve vstupu a prechodu peši alebo motorovými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc. č.7016/80, 7016/86 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č.7016/8, podľa V-32468/15 zo dňa 27.11.2015

Vecné bremeno - právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, osobnými aj nákladnými automobilmi alebo inými dopravnými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc. č. 7016/80, 7016/86 a akúkoľvek stavbu na nej postavenú v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 7016/1, podľa V-14044/16 zo dňa 16.05.2016

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 7016/80 strpieť na pozemku zriadenie a uloženie inžinierskych sietí (vodovod a kanalizácia), užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie inžinierskych sietí, vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí, a to v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 40/2017 (úr.ov. 783/2017) v prospech Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s. (IČO: 35 850 370), podľa V-14466/2017 zo dňa 08.06.2017

Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/80, 7016/86 strpieť právo vstupu a právo prechodu, a to za účelom užívania pozemných komunikácií, chodníkov a cyklochodníkov nachádzajúcich sa na pozemkoch a taktiež za účelom užívania detských ihrísk a/alebo športovísk vybudovaných na pozemkoch vrátane práva užívať zariadenia nachádzajúce sa na nich pre voľnočasové aktivity v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc.č.7016/14, 7016/95, 7016/91, 7017/5, 7016/32, 7016/65, 7016/30, 7016/119, 7017/6, 7016/141-150, 7016/137-140, 7017/12-16, podľa V-18256/2017 zo dňa 19.07.2017; GP č. 84/2017 (ú.o. 1803/17); GP č. 660/2018, GP č. 661/2018

Vlastník poradové číslo 79

Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na byt č. 79 na 5.p., vchod Malokrasňanská 12, podľa V-25124/2023 zo dňa 27.11.2023

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 29.04.2026 za účasti vlastníka nehnuteľnosti p. Rogerssa. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.04.2026.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Dopravný a peší prístup k stavbe je zabezpečený cez miestnu komunikáciu parc. č. 7016/31 ktorá je v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a ktorej spoluvlastnícky podiel je predmetom ohodnotenia.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola poskytnutá "Zmluva o prevode vlastníctva bytu, ktorej súčasťou je v článku 1. "Definície" je celková výmera plochy bytu **66,15 m²**. Podľa popisu zmluve byt č. 79 pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je kúpeľňa, kuchyňa, WC, chodba a terasa s výmerou 20,21 m².

Pri obhliadke bytu č. 79 dňa 29.04.2026 bolo zistené, že byt pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kúpeľňa, WC, kuchynský kút, terasa o celkovej výmere podlahovej plochy bytu **65,81 m²**. Znalec pri obhliadke vyhotovil zameranie na základe dispozície bytu podľa nameraných rozmerov, ktoré sú pre vypracovanie znaleckého posudku rozhodujúce. Zameraný stav je súčasťou príloh ZP.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať: že bytový dom so súpisným číslom 10152, postavený na parcele číslo 7016/30, 7016, 31, 7016/35, 7016/60 vrátane príslušenstva na ulici Malokrasňanská v k.ú. Rača, okres Bratislava III je zapísaný na LV č. 12191. 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. Vlastník nehnuteľnosti bytu č. 79 má podiel na pozemkoch pod bytovým domom. 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:

Stavby

- byt č. 79 na 5 p. bytového domu s.č. 10152, postaveného na pozemkoch p.č. 7016/30, 7016, 31, 7016/35, 7016/60 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 12191, na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479.
- Nebytového priestoru č. G2.61 – garážové státie na -1 mezanín bytového domu s.č. 10152, postaveného na pozemkoch p.č. 7016/30, 7016, 31, 7016/35, 7016/60 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom v pomere 401701/1010479 zapísaných na LV č. 12191, na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 3/494.
- Nebytového priestoru č. 02.35 – pivničná kobka na -1 mezanín bytového domu s.č. 10152, postaveného na pozemkoch p.č. 7016/30, 7016, 31, 7016/35, 7016/60 vrátane podielu priestoru na spoločných

častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom v pomere 401701/1010479 zapísaných na LV č. 12191, na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 1/494.

Pozemky

- parcela registra „C“ č. 7016/1 o výmere 2843 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/30 o výmere 1512 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/31 o výmere 858 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/35 o výmere 4 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/60 o výmere 53 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/80 o výmere 32 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/86 o výmere 21 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.

- parcela registra „C“ č. 7016/1 o výmere 2843 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/30 o výmere 1512 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- parcela registra „C“ č. 7016/31 o výmere 858 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- parcela registra „C“ č. 7016/35 o výmere 4 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/60 o výmere 53 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/80 o výmere 32 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/86 o výmere 21 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.

- parcela registra „C“ č. 7016/1 o výmere 2843 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/30 o výmere 1512 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- parcela registra „C“ č. 7016/31 o výmere 858 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III

- parcela registra „C“ č. 7016/35 o výmere 4 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/60 o výmere 53 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/80 o výmere 32 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/86 o výmere 21 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/5 o výmere 1473 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/507, vedená na LV č. 12528, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/7 o výmere 796 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/507, vedená na LV č. 12528, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7017/4 o výmere 1473 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/507, vedená na LV č. 12528, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/87 o výmere 71 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/173, vedená na LV č. 12586, k.ú. Rača, okres Bratislava III.

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

Nie sú.

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

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Bratislava, ktorý bol schválený 31.05.2007 a uvedené pozemky spadajú pod kód 501 – t.j. zmiešané územie rozvojové:

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 79 v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III

POPIS

a) Stavebnotechnický popis budovy bytového domu, súpisné číslo 10152 na parc. č. 7016/30, 7016, 31, 7016/35, 7016/60 k.ú. Bratislava-Rača, okres Bratislava III.

Popis nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na 5 poschodí v bytovom dome v mestskej časti Bratislava-Rača, na ulici Malokrasňanská vo vchode č. 12.

Polyfunkčný objekt „Obytný súbor Malé Krasňany“ Pozostáva z piatich pôdorysne zalamovaných častí chodbového typu s počtom podlaží 6 s podstavanými dvoj podlažnými garážami.

Nosný konštrukčný systém je monolitický železobetónový stenový. V podzemných podlažiach sú vnútorné nosné steny nahradené stĺpmi. Železobetónové schodiská pri výtahových šachtách sú do stien a do dosky kotvené cez systémové hluk tlmiace prvky.

Polyfunkčný bytový dom súp. č. 10152, bol podľa kolaudačného rozhodnutia daný do užívania v roku 2017. Na prízemí je z uličnej strany vjazd do podzemnej garáže cez automatickú zasúvaciu bránu s vjazdom pre osobné automobily. Obvodový plášť je zateplený kontaktným zateplovacím systémom. Strecha je plochá, s krytinou z mäkkého PVC, zatážená kamenivom. Objekt je chránený bleskozvodom. Okná sú plastové s izolačným trojsklom. Obvodové aj medzibytové deliace priečky sú železobetónové, hr. 200 a 220mm. Podlahy sú z keramickej dlažby, v garážach je podlahou leštený betón. Pivničné kobky sa nachádzajú v podzemných podlažiach. Poštové schránky sú prístupné z prízemia. Polyfunkčný bytový dom je napojený na rozvod elektriny, vody, kanalizácie, a plynu vrátane prípojok a inžinierskych sietí.

Na základe Kolaudačného rozhodnutia bol bytový dom **daný do užívania v roku 2017 tzn.** ku dňu ohodnotenia má teda dom **2026 - 2017 = 9 rokov**. Obvyklá životnosť pre obytné domy s montovaným železobetónovým skeletom panelovým 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:

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie a iné časti domu, ktoré sú nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

výtah, STA, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, teplotné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel pozemku vo výške 6615/1010479.

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhohodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby obytného domu. Na obytnom dome ako aj na predmetnom byte bola počas ich užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhohodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

b) Byt č. 79 na 5 p. s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome, súpisné číslo 10152 na parcele 7016/30, 7016, 31, 7016/35, 7016/60 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 6615/1010479 v katastrálnom území Rača, okres Bratislava III.

Dispozičné riešenie:

Byt sa nachádza na 5 p. v bytovom dome s výtahom. Pozostáva z dvoch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchynský kút, kúpeľňa, WC, chodba a terasa.

Konštrukčné vyhotovenie

Ohodnocovaný byt č. 79 sa nachádza na 5. poschodí bytového domu, prístupný je z chodby s výtahom a schodiskom. V bytovom dome sa nachádza 72 bytov a nebytových priestorov.

Byt je umiestnený v stredovej sekcii domu s orientáciou izieb na severovýchod. Podlahy v obytných miestnostiach a kuchyni sú jednotné laminátové s drevo dekórom, pričom v kúpeľni a WC je použitá keramická dlažba, na terase je použitá kameninová dlažba na terče. Jadro je murované. Dvere sú hladké, plné, osadené do obložkových zárubní. Okná sú plastové s izolačným trojsklom, na lodžii je tienenie horizontálnymi elektrickými exteriérovými žalúziami. Kúpeľňa je vybavená sprchovým kútom so sprchovou pákovou batériou a keramickým umývadlom so štandardnou pákovou batériou. Za dverami je rebríkový radiátor. Nachádza sa tu taktiež miesto na práčku. Obklad stien v kúpeľni je do výšky 230 cm. WC je zavesené – Geberit. Vykurovanie bytu je teplovodné z centrálného zdroja v bytovom dome. Byt disponuje panelovými radiátormi s meračmi tepla. Teplá úžitková voda je získavaná tiež so zdroja umiestneného v bytovom dome. Steny a stropy miestností sú upravené jemnozrnnou omietkou a maľbami. Vstupné dvere do bytu sú plné, hladké, biele, osadené v ocelevej zárubni, s bezpečnostnými prvkami. Kuchynská linka je na báze dreva, súčasťou linky je granitový drez s pákovou batériou, digestor, zabudovaná el. varná doska, el. rúra, umývačka riadu. Byt je ďalej vybavený meračmi spotreby studenej a teplej vody, elektromerom a domovým telefónom. Elektroinštalácia v byte je svetelná s poistkovými automatmi. Byt je napojený na vodovodnú, elektrickú a kanalizačnú sieť. Plyn do bytu nie je privedený.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/ od vodomeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a zvonček.

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

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú zameraním počas obhliadky. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{CU} = 4,142$ prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za I.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znelectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparína, 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 netytové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň	
2,30*1,30+0,1*1,50	3,14
Obývací izba s kuchyňou	
3,89*7,11+3,11*3,89	39,76
Chodba	
1,58*1,06	1,67
Kúpeľňa	
1,87*2,40	4,49
WC	
1,30*1,65	2,15
Izba	
4,48*3,26	14,60
Vypočítaná podlahová plocha	65,81
Terasa	
10,60*1,42+2,72*1,80	19,95

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	3,63
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	13,03

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	4,84
4	Schody	3,00	1,00	3,00	1,82
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	4,54
6	Krytina strechy	2,00	2,50	5,00	3,03
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	4,54
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	1,82
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,61
12	Okná	5,00	3,00	15,00	9,08
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,45
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,03
15	Elektroinštalácia	2,00	1,80	3,60	2,18
16	Bleskozvod	1,00	2,00	2,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	1,82
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	1,82
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	0,91
20	Výťahy	2,00	3,00	6,00	3,63
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	2,42
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	3,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,50	2,50	1,51
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	2,42
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	2,27
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,27
27	Elektroinštalácia	3,00	1,80	5,40	3,27
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,50	1,50	0,91
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,50	1,50	0,91
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	1,45
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,50	7,00	4,24
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	4,84
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	3,63
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,03
	Spolu	100,00		165,25	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 165,25 / 100 = 1,6525$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,132 * 1,6525 * 1,05$$

$$VH = 2\,646,50 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 79 v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste	2017	9	91	100	9,00	91,00

Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III					
---	--	--	--	--	--

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2\,646,50 \text{ €/m}^2 * 65,81\text{m}^2$	174 166,17
Technická hodnota	91,00% z 174 166,17 €	158 491,21

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Garážové státie č. 2.61 na -1pp, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III

POPIS

Jedná sa o garážové stojisko na -1 suterén predmetného bytového domu. Bytový dom bol skolaudovaný v roku 2017. Vjazdová a výjazdová rampa z garáže je opatrená do úrovne terénu metličkovou úpravou. Betónová podlaha má povrchovú úpravu s polyuretánovým/panpex náterom. V garáži je inštalované štandardné aj núdzové osvetlenie. Odvodnenie podláh je zabezpečené žľabmi. Vjazd do garáže je kontrolovaný cez motorickú garážovú bránu s diaľkovým ovládaním. Každé parkovacie miesto je označené vlastným poradovým číslom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netytové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
4017,01	4 017,01
Vypočítaná podlahová plocha	4 017,01

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Spoluvlastnícky podiel: $3/494$

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	5,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,52
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	7,78
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,68
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,08
6	Krytina strechy	2,00	2,50	5,00	4,05
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	6,08

9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,43
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,81
12	Okná	5,00	3,00	15,00	12,16
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,61
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,05
15	Elektroinštalácia	2,00	1,80	3,60	2,92
16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,22
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,43
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,43
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	1,22
20	Výťahy	2,00	3,00	6,00	4,86
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,43
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,24
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,62
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,03
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,43
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,03
	Spolu	100,00		123,35	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 123,35 / 100 = 1,2335$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,132 * 1,2335 * 1,05$$

$$V_H = 1\,975,46 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garážové státie č. 2.61 na - 1pp, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	2017	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 975,46 €/m ² * 4017,01m ²	7 935 442,57

Technická hodnota	91,00% z 7 935 442,57 €	7 221 252,74
-------------------	-------------------------	--------------

2.2.2 Pivničná kobka č. 02.35, na -1PP, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III

POPIS

Nebytový priestor č. 02.35 predstavuje skladový priestor, pivničnú kobku, ktorá sa nachádza na -1 suteréne, v bytovom dome súp. č. 4018, ul. Zuzany Chalupovej. Bytový dom bol skolaudovaný v roku 2019. Do priestoru skladov sa dá dostať výtahmi alebo schodiskom. Do priestoru pivničnej kobky č. 10152 sa dá dostať cez plné, hladké požiarne dvere. Podlahy sú opatrené ochranným epoxidovým náterom. Kobky sú od seba oddelené murovanými stenami. Elektroinštalácia svetelná i motorická, svetlá reagujúce na pohyb. pivničná kobka má plné dvere.

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]
4017,01	4 017,01
Vypočítaná podlahová plocha	4 017,01

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
Spoluvlastnícky podiel: $1/494$

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	1,20	6,00	4,94
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,76
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,58
4	Schody	3,00	1,20	3,60	2,96
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	6,17
6	Krytina strechy	2,00	2,50	5,00	4,11
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	2,00	2,00	1,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	6,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,47
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,82
12	Okná	5,00	3,00	15,00	12,34
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,62
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,80	3,60	2,96

16	Bleskozvod	1,00	1,50	1,50	1,23
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,47
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,47
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	1,23
20	Výťahy	2,00	3,00	6,00	4,94
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,47
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,29
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,65
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,06
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,47
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,06
	Spolu	100,00		121,55	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 121,55 / 100 = 1,2155$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,142 * 1,132 * 1,2155 * 1,05$$

$$VH = 1\,946,64 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Pivničná kobka č. 02.35, na -1PP, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	2017	9	91	100	9,00	91,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 946,64 €/m ² * 4017,01m ²	7 819 672,35
Technická hodnota	91,00% z 7 819 672,35 €	7 115 901,84

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 79		
Byt č. 79 v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	174 166,17	158 491,21

Spolu pre skupinu: Byt č. 79	174 166,17	158 491,21
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garážové státie		
Garážové státie č. 2.61 na -1pp, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	7 935 442,57	7 221 252,74
Spolu pre skupinu: Garážové státie	7 935 442,57	7 221 252,74
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Pivničná kobka		
Pivničná kobka č. 02.35, na -1PP, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	7 819 672,35	7 115 901,84
Spolu pre skupinu: Pivničná kobka	7 819 672,35	7 115 901,84
Celkom:	15 929 281,09	14 495 645,79

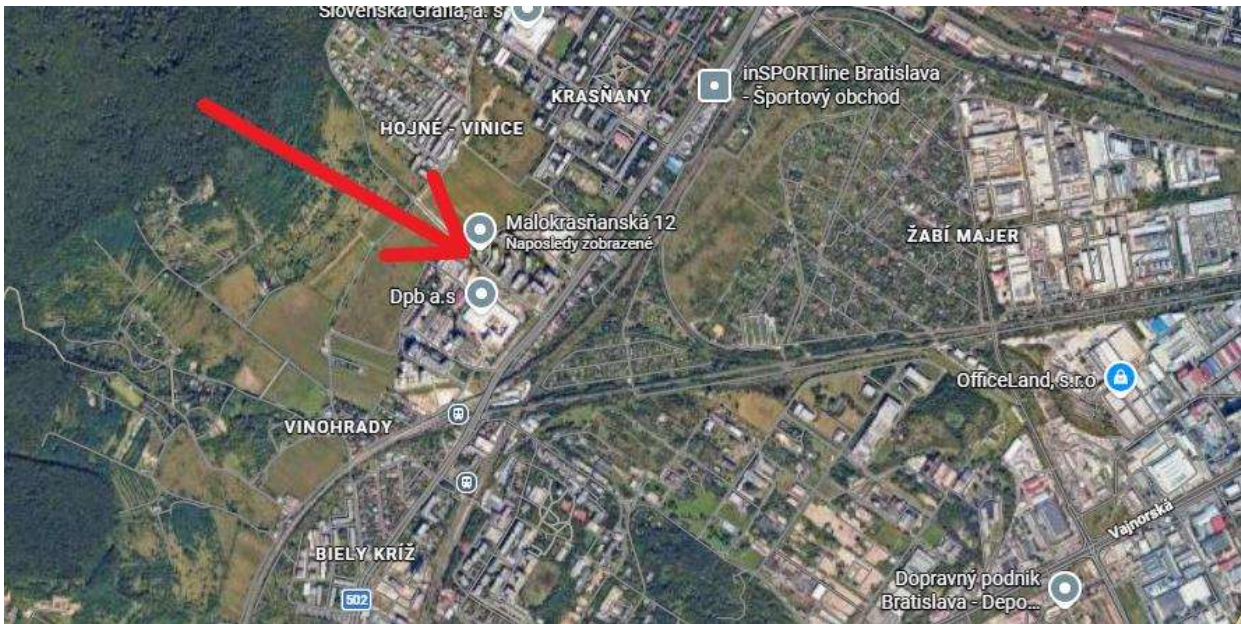
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt č. 79

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný v intraviláne hlavného mesta SR Bratislava na ulici Malokrasňanská 12, v obytnej polohe, na parcelách č. 7016/30, 7016, 31, 7016/35, 7016/60 v oblasti mesta Bratislava-Rača, okres Bratislava III. Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 12, na 5 p. bytového domu súpisné číslo 10152, orientáciou obytných miestností na severovýchod. Pozemok je priamo prístupný z ul. Malokrasňanská. V okolí 100m od polyfunkčného bytového domu sa nachádzajú obdobné bytové domy, služby, slabá občianska vybavenosť, reštaurácia, potraviny, kaviareň. Vo vzdialenosti 600m od nehnuteľnosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v podobe samoobsluhy, lekárne, materská škola, základná škola, drogéria, reštaurácie, kaviarne, Železničná stanica Rača je vzdialená 5 minút autom. V blízkosti sú: autoservisy, benzínová pumpa, pošta, expozitúry bank, športové ihrisko. Bytový dom je odsadený od hlavných frekventovaných ťahov, parkovanie je zabezpečené v podzemnej garáži bytového domu. Pešou chádzou sú v dosahu do 5 minút autobusové zastávky mestskej hromadnej dopravy, rôzne obchodné prevádzky a služby. Z hľadiska polohy k centru ide obežné sídlisko mimo centrálnej mestskej zóny. V okolí 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 marec 2026 je nezamestnanosť v okrese Bratislava III na úrovni 2,53 %. Nehuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Budova má zabezpečený prístup k hlavnému vchodu priamo od komunikácie. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. V čase obhliadky nebol trvalo obývaný. Nie je vylúčený prenájom bytu. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení budovy, 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 10152 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

- Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Mestskom súde Bratislava IV o neúčinnosť právneho úkonu a návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na byt 79/5p. Malokrasňanská 12, pod číslom konania 40C/64/2024, P-1204/2024, Uznesenie Krajského súdu č.10Co/60/2024 zo dňa 30.09.2024, P-1751/2024
- Uznesenie Mestského súdu Bratislava IV sp.zn: 36C/43/2025 - 344 zo dňa 25.06.2025, ktorým sa nariaďuje neodkladné opatrenie v trvaní do právoplatného skončenia konania vo veci samej a z a k a z u j e: k bytu číslo 79 na 5.p., číslo vchodu Malokrasňanská 12: 1. uzatvoriť alebo vykonať právne úkony, ktorých predmetom je prevod vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam alebo ich častiam, najmä uzatvoriť vo vzťahu k Nehnuteľnostiam alebo ich častiam kúpnu zmluvu, zámennú zmluvu, darovaciu zmluvu, zmluvu o zabezpečovacom prevode práva, vloženie Nehnuteľností do základného imania právnickej osoby, zmluvu o prevode podniku, ktorého súčasťou sú 2. uzatvoriť zmluvu, ktorej predmetom by bolo zaťaženie Nehnuteľností alebo ich časti vecným alebo záväzkovým právom tretej osoby, najmä záložnú zmluvu, zmluvu o zriadení vecného bremena, nájomnú zmluvu, zmluvu o výpožičke; 3. uzatvoriť zmluvu o budúcej zmluve, ktorou by sa žalovaní v 1. a 2. rade zaviazali uzatvoriť akúkoľvek zmluvu podľa bodu 1 odseku I. alebo podľa bodu 2. odseku I. výrokovej časti tohto uznesenia; 4. zdržať sa faktických úkonov, ktorými by poškodzovali Nehnuteľnosti alebo by nimi dochádzalo k opotrebeniu Nehnuteľností nad mieru primeranú pomerom; 5. zdržať sa umožnenia realizácie úkonov podľa bodu 4. odseku I. výrokovej časti tohto uznesenia tretím osobám. P-1048/25, vz2252/25; uznesenie Krajského súdu č. 5Co/106/2025-582 zo dňa 25.09.2025 o potvrdení uznesenia č. 36C/43/2025-344, právoplatné dňa 27.10.2025, P-1441/25. P-40/2026, P-1366/2025
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-25124/2023 na byt č. 79 na 5. p., Malokrasňanská 12 v prospech Tatra banka,a.s. (IČO 00686930) formou dobrovoľnej dražby, P-327/2026

ČASŤ C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 79**

Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s. (IČO 00686930) na byt č. 79 na 5.p., vchod Malokrasňanská 12, podľa V-25124/2023 zo dňa 27.11.2023

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

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

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón),
- 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 bytov podľa dostupných informácií z inzercie realitných kancelárií. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v hlavnom meste SR, Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III, v jeho zastavanom území. Znalec mal k dispozícii pre vlastné osobné porovnanie len obmedzené množstvo ponukových nebytových priestorov z inzertných portálov.

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: 0,95

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v ₁	Výsledok k _{PDI} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,950	10	9,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,950	30	28,50

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,850	7	19,95
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,950	6	5,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,900	10	19,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	8	22,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,950	6	5,70
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,850	9	25,65
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,095	7	0,67
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,850	7	19,95
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,900	6	11,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	4	3,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,850	5	14,25
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,900	20	38,00
	Spolu			145	248,62

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 248,62 / 145$	1,715
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 158\,491,21 \text{ €} * 1,715$	271 812,43 €

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. 213/2017 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. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

kR - koeficient redukovajúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 12191 - byt

POPIS

Podľa LV č. 12191

V zmysle zadovaných listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v katastri nehnuteľností, v katastrálnom území Rača, obec Bratislava – Rača, okres Bratislava III, ako:

- parcela registra „C“ č. 7016/1 o výmere 2843 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/30 o výmere 1512 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/31 o výmere 858 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/35 o výmere 4 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/60 o výmere 53 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/80 o výmere 32 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/86 o výmere 21 m², v spoluvlastníckom podiele 6615/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.

- parcela registra „C“ č. 7016/1 o výmere 2843 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- parcela registra „C“ č. 7016/30 o výmere 1512 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III
- parcela registra „C“ č. 7016/31 o výmere 858 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III

- parcela registra „C“ č. 7016/35 o výmere 4 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/60 o výmere 53 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/80 o výmere 32 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/86 o výmere 21 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
-
- parcela registra „C“ č. 7016/1 o výmere 2843 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/30 o výmere 1512 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/31 o výmere 858 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/35 o výmere 4 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/60 o výmere 53 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/80 o výmere 32 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/86 o výmere 21 m², v spoluvlastníckom podiele k pozemkom 401701/1010479, druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 3/494, vedená na LV č. 12191, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
-
- parcela registra „C“ č. 7016/5 o výmere 1473 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/507, vedená na LV č. 12528, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/7 o výmere 796 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/507, vedená na LV č. 12528, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7017/4 o výmere 1473 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/507, vedená na LV č. 12528, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
 - parcela registra „C“ č. 7016/87 o výmere 71 m², druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, v spoluvlastníckom podiele 1/173, vedená na LV č. 12586, k.ú. Rača, okres Bratislava III.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite intravilánu mesta Bratislava- m.č. Rača. V okolí prevláda obdobná výstavba bytových a polyfunkčných domov. Parcely sú rovinné. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 5 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra Bratislavy v rozsahu do 5 min. Železnica sa nachádza v dostupnosti autom do 10 min. Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy.

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy

- plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

Povyšujúce faktory sú v tomto prípade pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7016/1	zastavaná plocha a nádvorie	2843,00	1/1	6615/1010479	18,61
7016/30	zastavaná plocha a nádvorie	1512,00	1/1	6615/1010479	9,90
7016/31	zastavaná plocha a nádvorie	858,00	1/1	6615/1010479	5,62
7016/35	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/1	6615/1010479	0,03
7016/60	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/1	6615/1010479	0,35
7016/80	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/1	6615/1010479	0,21
7016/86	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/1	6615/1010479	0,14
Spolu výmera					34,86

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
-------	---------	-----------------------

parcela č. 7016/1	2 843,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/1*6615/1010479	7 286,18
parcela č. 7016/30	1 512,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/1*6615/1010479	3 875,03
parcela č. 7016/31	858,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/1*6615/1010479	2 198,93
parcela č. 7016/35	4,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/1*6615/1010479	10,25
parcela č. 7016/60	53,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/1*6615/1010479	135,83
parcela č. 7016/80	32,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/1*6615/1010479	82,01
parcela č. 7016/86	21,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/1*6615/1010479	53,82
Spolu		13 642,05

3.2.1.2 LV č. 12528

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
7016/5	zastavaná plocha a nádvorie	1473,00	1/507	2,91
7016/7	zastavaná plocha a nádvorie	796,00	1/507	1,57
7017/4	zastavaná plocha a nádvorie	150,00	1/507	0,30
Spolu výmera				4,78

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 5,8968	391,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 7016/5	1 473,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/507	1 137,41
parcels č. 7016/7	796,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/507	614,65
parcels č. 7017/4	150,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/507	115,83
Spolu		1 867,89

3.2.1.3 LV č. 12586

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
7016/87	zastavaná plocha a nádvorie	71,00	1/173	0,41

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

V_{H_{MJ}} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	V _{Š_{MJ}} = V _{H_{MJ}} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 5,8968	391,49 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	V _Š = Podiel * V _{Š_{POZ}} = 1/173 * 27 795,79 €	160,67 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 7016/87	71,00 m ² * 391,49 €/m ² * 1/173	160,67
Spolu		160,67

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garážové státie

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	10	3,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	0,900	5	4,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,300	6	1,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,165	10	1,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,300	6	1,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,030	5	0,15
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,165	9	1,49
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,030	7	0,21
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,300	4	1,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	66,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 66,5 / 145$	0,459
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 7\,221\,252,74 \text{ €} * 0,459$	3 314 555,01 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 LV č. 12191 - garáž

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7016/1	zastavaná plocha a nádvorie	2843,00	3/494	401701/1010479	6,86
7016/30	zastavaná plocha a nádvorie	1512,00	3/494	401701/1010479	3,65
7016/31	zastavaná plocha a nádvorie	858,00	3/494	401701/1010479	2,07
7016/35	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	3/494	401701/1010479	0,01
7016/60	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	3/494	401701/1010479	0,13
7016/80	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	3/494	401701/1010479	0,08
7016/86	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	3/494	401701/1010479	0,05
Spolu výmera					12,85

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 7016/1	$2\,843,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{494} * 401701/1010479$	2 687,00
parcelsa č. 7016/30	$1\,512,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{494} * 401701/1010479$	1 429,03
parcelsa č. 7016/31	$858,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{494} * 401701/1010479$	810,92
parcelsa č. 7016/35	$4,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{494} * 401701/1010479$	3,78
parcelsa č. 7016/60	$53,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{494} * 401701/1010479$	50,09
parcelsa č. 7016/80	$32,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{494} * 401701/1010479$	30,24
parcelsa č. 7016/86	$21,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * \frac{3}{494} * 401701/1010479$	19,85
Spolu		5 030,91

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Pivničná kobka**5.1 STAVBY****5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
--------	---------	---------

I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,350	7	9,45
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,248	10	2,48
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,045	5	0,23
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,248	9	2,23
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,045	7	0,32
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,350	7	9,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,350	6	8,10
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	4	1,80
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,350	5	6,75
16	Názor znalca				
	dobrá nebytový priestor	II.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	99,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 99,75 / 145$	0,688
Všeobecná hodnota	$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} = 7\,115\,901,84 \text{ €} * 0,688$	4 895 740,47 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7016/1	zastavaná plocha a nádvorie	2843,00	1/494	401701/1010479	2,29
7016/30	zastavaná plocha a nádvorie	1512,00	1/494	401701/1010479	1,22
7016/31	zastavaná plocha a nádvorie	858,00	1/494	401701/1010479	0,69
7016/35	zastavaná plocha a nádvorie	4,00	1/494	401701/1010479	0,00
7016/60	zastavaná plocha a nádvorie	53,00	1/494	401701/1010479	0,04
7016/80	zastavaná plocha a nádvorie	32,00	1/494	401701/1010479	0,03
7016/86	zastavaná plocha a nádvorie	21,00	1/494	401701/1010479	0,02
Spolu výmera					4,29

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 7016/1	$2\,843,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/494 * 401701/1010479$	895,67
parcelsa č. 7016/30	$1\,512,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/494 * 401701/1010479$	476,34
parcelsa č. 7016/31	$858,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/494 * 401701/1010479$	270,31
parcelsa č. 7016/35	$4,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/494 * 401701/1010479$	1,26
parcelsa č. 7016/60	$53,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/494 * 401701/1010479$	16,70
parcelsa č. 7016/80	$32,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/494 * 401701/1010479$	10,08
parcelsa č. 7016/86	$21,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 1/494 * 401701/1010479$	6,62
Spolu		1 676,98

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- bytu č. 79 na 5 p. bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.
- Nebytového priestoru č. G2.61 – garážové státie na -1 mezanín bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.
- Nebytového priestoru č. 02.35 – pivničná kobka na -1 mezanín bytového domu na ulici Malokrasňanská, vchod č. 12, s.č. 10152, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, zapísaných na LV č. 12191 nachádzajúcim sa v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciacie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciacie 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 [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 79		
Byt č. 79 v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	1/1	271 812,43
Pozemky		
LV č. 12191 - byt - parc. č. 7016/1 (18,61 m ²)	1/1 z 6615/1010479	7 286,18
LV č. 12191 - byt - parc. č. 7016/30 (9,9 m ²)	1/1 z 6615/1010479	3 875,03
LV č. 12191 - byt - parc. č. 7016/31 (5,62 m ²)	1/1 z 6615/1010479	2 198,93
LV č. 12191 - byt - parc. č. 7016/35 (0,03 m ²)	1/1 z 6615/1010479	10,25
LV č. 12191 - byt - parc. č. 7016/60 (0,35 m ²)	1/1 z 6615/1010479	135,83
LV č. 12191 - byt - parc. č. 7016/80 (0,21 m ²)	1/1 z 6615/1010479	82,01
LV č. 12191 - byt - parc. č. 7016/86 (0,14 m ²)	1/1 z 6615/1010479	53,82
LV č. 12528 - parc. č. 7016/5 (2,91 m ²)	1/507	1 137,41
LV č. 12528 - parc. č. 7016/7 (1,57 m ²)	1/507	614,65
LV č. 12528 - parc. č. 7017/4 (0,3 m ²)	1/507	115,83
LV č. 12586 - parc. č. 7016/87 (0,41 m ²)	1/173	160,67
Spolu pozemky (40,05 m²)		15 670,61
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 79		287 483,04
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garážové státie		
Garážové státie č. 2.61 na -1pp, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	3/494	20 128,88

Pozemky		
LV č. 12191 - garáž - parc. č. 7016/1 (6,86 m ²)	3/494 z 401701/1010479	2 687,00
LV č. 12191 - garáž - parc. č. 7016/30 (3,65 m ²)	3/494 z 401701/1010479	1 429,03
LV č. 12191 - garáž - parc. č. 7016/31 (2,07 m ²)	3/494 z 401701/1010479	810,92
LV č. 12191 - garáž - parc. č. 7016/35 (0,01 m ²)	3/494 z 401701/1010479	3,78
LV č. 12191 - garáž - parc. č. 7016/60 (0,13 m ²)	3/494 z 401701/1010479	50,09
LV č. 12191 - garáž - parc. č. 7016/80 (0,08 m ²)	3/494 z 401701/1010479	30,24
LV č. 12191 - garáž - parc. č. 7016/86 (0,05 m ²)	3/494 z 401701/1010479	19,85
Spolu pozemky (12,85 m²)		5 030,91
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garážové státie		25 159,79
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Pivničná kobka		
Pivničná kobka č. 02.35, na -1PP, v bytovom dome s.č. 10152, na ulici Malokrasňanská, v meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III	1/494	9 910,41
Pozemky		
LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka) - parc. č. 7016/1 (2,29 m ²)	1/494 z 401701/1010479	895,67
LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka) - parc. č. 7016/30 (1,22 m ²)	1/494 z 401701/1010479	476,34
LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka) - parc. č. 7016/31 (0,69 m ²)	1/494 z 401701/1010479	270,31
LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka) - parc. č. 7016/35 (0 m ²)	1/494 z 401701/1010479	1,26
LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka) - parc. č. 7016/60 (0,04 m ²)	1/494 z 401701/1010479	16,70
LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka) - parc. č. 7016/80 (0,03 m ²)	1/494 z 401701/1010479	10,08
LV č. 12191 - sklad (pivničná kobka) - parc. č. 7016/86 (0,02 m ²)	1/494 z 401701/1010479	6,62
Spolu pozemky (4,29 m²)		1 676,98
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Pivničná kobka		11 587,39
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		324 230,21
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		324 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodvadsaťštyritisíc Eur		

V Bratislave, dňa 13.05.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12191, 12528, 12586 k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 13.05.2026, Vytvorený cez katastrálny portál	A4	22
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 7016/30, k.ú. Rača, okres Bratislava III zo dňa 13.05.2026, Vytvorený cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	2
4.	Zmluva o prevode vlastníctva bytu uzatvorená medzi predávajúcim Ing. Roman Kučák a kupujúcim PhDr. Ján Sylwin Rogers a PhDr. Silvia Sarai Rogers, bytom Malokrasňanská 10152/12, Bratislava 831 54, dňa 08.11.2023.	A4	10
5.	Kolaudačné rozhodnutie, vydané mestskou časťou Rača so sídlom Kubačova 21, 831 06, Bratislava 35, dňa 15.08.2017 ktoré nadobudlo právoplatnosť 06.10.2017	A4	1
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 29.04.2026	A4	3
7.	Zameranie bytu č. 79	A4	1
8.	Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností a výpočet kpd	A4	4
	Spolu		44

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 82/2026

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