

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

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

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 28.05.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

108/2026

vo veci: Vypracovanie znalecného posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 10. na 2.p. bytu č. 10 nachádzajúci sa na 4 p. bytového domu so s.č. 1424, vo vchode č. 19 na ulici Dopravná v meste Bratislava a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemkom zapísaných na LV č. 5441 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 32 (11)
Počet vyhotovení: 5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

bytu č. 10 nachádzajúci sa na 4 p. bytového domu so s.č. 1424, vo vchode č. 19 na ulici Dopravná v meste Bratislava a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemkom zapísaných na LV č. 5441 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

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

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 18.06.2026 o 12:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 125/2004, ktorý vyhotovil znalec Ing. Igor Kropáč.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 18.06.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Doklad o veku stavby bytového domu ktorú vydali železnice Slovenskej republiky, z príloh znaleckého posudku č. 125/2004 vypracovaný znalcom Ing. Igor Kropáč, dňa 07.12.2004.
- Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 03.02.2026.
- Kúpna zmluva zo znaleckého posudku č. 125/2004 vypracovaný znalcom Ing. Igor Kropáč, dňa 07.12.2004.
- Zameranie skutkového stavu z príloh znaleckého posudku č. 125/2004 vypracovaný znalcom Ing. Igor Kropáč, dňa 07.12.2004

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 18.06.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4784/37, k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 01.07.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5441, k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 01.07.2026, 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. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.sk/geodesy.sk, www.reality.sk,
<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps,
www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2026. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č. 53 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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

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

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

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

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Rača, okres Bratislava III (km= 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 ŠÚ SR platných pre **I. kvartál 2026 vo výške 4,142**.

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. 530/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

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

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 5441 v Bratislava- Dúbravka, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava III. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 5441

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
4874/36	261	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
4784/37	265	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
 Umiestnenie pozemku
 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1424	4784/36 4784/37	9	Dopravná 17, 19		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4784/37 pod stavbou s.č. 1424 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5441.					

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve
Dopravná 19	4	10	7792/123629
Súpisné číslo 61	Miestna časť		

18 Rác Martin r. Rác, Mgr, Laškovce 50, Michalovce, PSČ 071 01, SR, Dátum narodenia: 30.07.1973

Spoluvlastnícky podiel : 1/2**Titul nadobudnutia:**

Kúpa V-1166/05 zo dňa 14.7.2005

Darovacia zmluva V-17269/08 zo dňa 16.06.2008

Iné údaje:

Byt č.21/na VI.podl.je 3-izbový byt + pivnica č.21;

Byt č.21/na VI.podl.-celková podlahová plocha bytu je 74,86m²;**Poznámky:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-9584/2009) zo dňa 27.10.2025, záložným veriteľom: Tatra banka,a.s., IČO: 00686930, výkon záložného práva sa uskutoční formou dražby bytu č. 10/4.p., vchod: Dopravná 19, P-1360/2025

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-288/2005) zo dňa 27.10.2025, záložným veriteľom Tatra banka,a.s. (IČO 00686930), výkon záložného práva sa uskutoční formou dobrovoľnej dražby bytu č. 10 na 4.p., vchod Dopravná 19, P-1361/2025.

25 Barinová Jana r. Barinová, Mgr., Teplická 15, Bratislava, PSC 831 02, SR, Dátum narodenia: 13.02.1981

Spoluvlastnícky podiel : 1/2**Titul nadobudnutia:**

Darovacia zmluva V-22601/08 zo dňa 19.08.2008

Iné údaje: Bez zápisu

Byt č.21/na VI.podl.je 3-izbový byt + pivnica č.21;

Byt č.21/na VI.podl.-celková podlahová plocha bytu je 74,86m²;**Poznámky:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-288/2005) zo dňa 27.10.2025, záložným veriteľom Tatra banka,a.s. (IČO 00686930), výkon záložného práva sa uskutoční formou dobrovoľnej dražby bytu č. 10 na 4.p., vchod Dopravná 19, P-1361/2025.

Správca – Neevidovaní

Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané

ČASŤ C: ŤARCHY

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/98 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Vlastník poradové číslo 18, 25

Záložné právo v prospech Tatra banky a.s., IČO 00686930 na byt č.10 na 4.p. Dopravná 19 podľa V-288/05 zo dňa 30.3.2005

Vlastník poradové číslo 18, 25

Záložné právo v prospech Tatra banky a.s., IČO 00686930 na byt č.10 na 4.p. Dopravná 19 podľa V-9584/09 zo dňa 11.06.2009

Vlastník poradové číslo 18

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Michal Rác mal., nar. 27.01.2009 na podiel 1/2 k bytu č. 10/4.p., Dopravná 19 podľa exekučného príkazu 167EX 36/24 zo dňa 13.12.2024 (súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD.), Z-18601/2024

Vlastník poradové číslo 18

Exekučné záložné právo v prospech Ján Džurný (13.04.1972) na byt č.10 na 4.p., vchod Dopravná 19 v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 167EX 237/24 zo dňa 21.01.2025 (súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD.), Z-1238/2025

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 18.06.2026 o 12:30 hod. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 5441, k.ú. Rača, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania bytu č. 10. Taktiež nebolo znalcovi umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu bytu č. 10 a pivničnej kobky, ktorá je predmetom ohodnotenia. Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva a spoločných priestorov bytového domu. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 125/2004, zo dňa 07.12.2004, vyhotovený znalcom Ing. Igor Kropáč (kópia, kompletná). Znalecký posudok č. 125/2004 bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku. Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany a spoločných priestorov bytového domu, pretože znalcovi nebolo umožnené vyhotoviť fotodokumentáciu z interiéru vchodu a spoločných priestorov bytového domu, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je, z pozemku reg. „E“ parc. č. 4778/4, ktorá je vo vlastníctve subjektu Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 125/2004. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že byt č. 10 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2004. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany bytového domu a z interiéru spoločných priestorov bytového domu.

Pri výpočte veku a opotrebenia bytového domu vychádzam z poskytnutých údajov z príloh znaleckého posudku č. 125/2004 a to konkrétne z potvrdenia o veku stavby vydané železnicami slovenskej republiky so sídlom v Bratislave, Holekova 6,, 811 04 Bratislava.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 125/2004, zo dňa 07.12.2004, vyhotovený znalcom Ing. Igor Kropáč. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres bytového domu, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade so skutočnosťou. Vlastník nehnuteľnosti nemá podiel na pozemkoch bytového domu, resp. pod bytovým domom.

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

Pozemky

- Pozemok reg. „C“ p.č. 4784/36 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5441, v Meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 4784/37 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m² v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5441, v Meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III.

Stavby

- byt č. 10 na 4 p. bytového domu s. č. 1424, postaveného na pozemku p.č. 4784/36, 4784/37, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 5441, na ulici Dopravná, vchod č. 19, k.ú. Rača, okres Bratislava III, v spoluvlastníckom podiele 7792/123629.

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

- Také nie sú

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

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke mesta Bratislava, ktorý bol schválený v roku 2007 a uvedený pozemok spadá do funkčného umiestnenia viacpodlažná zástavba obytného územia, kód č. 101 stabilizované vonkajšie mesto:

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 10, na ulici Dopravná, vchod č. 19, parc. č. 4784/36 a 4784/37 v k.ú. Rača, okres Bratislava III

POPIS

a) Stavebno-technický popis na základe obhliadky bytového domu súp. č. 1424, parc. č. 4784/36, 4784/37, k.ú. Rača, okres Bratislava III. Zo dňa 18.06.2026.

Bytový dom súp. č. 1424 nachádzajúci sa na pozemkoch parc. č. 4784/36 a 4784/37 v zastavanom území obce, na ulici Dopravná v meste Bratislava, má 2 vchody (č. 17 a č. 19), pozostáva zo 4 nadzemných podlaží. Podzemné podlažie pozostáva z pivničných kobiek, kočikárni a ostatných spoločných priestorov. V nadzemných podlažiach prístupných schodiskom sa nachádzajú byty. Bytový dom je bez výťahu. Založenie objektu je na plošných základoch. Nosnú konštrukciu bytového domu tvoria železobetónové základy a monolitické železobetónové stropy, konštrukčným systémom je stenový systém z tehál/ tvárnic/ blokov, tie taktiež tvoria vnútorné nosné murivo a vnútorné priečkové murivo. Obvodový plášť je zateplený kontaktným zatepľovacím systémom. Strecha je drevený krov, krytinou je pozinkovaný plech. Klampiarske konštrukcie z plechu s povrchovou úpravou pozinku sú úplné. V predchádzajúcich rokoch bola rekonštruovaná fasáda a strecha domu. V spoločných priestoroch bytového domu boli vymenené pôvodné drevené okná za plastové s izolačným dvojsklom, fasáda je zateplená s novou omietkou. Podlahy vo vstupných priestoroch na prízemí sú rekonštruované a v nedávnom období bola položená nová dlažba vo vstupe, na schodisku je terazzo a na podestách je keramická dlažba. Vstupné dvere sú dvojkrídlové plastové presklené, s dverami ovládanými na čip. Omietky vnútorných stien sú vápenné hladké, na

chodbách sú steny opatrené olejovým náterom do výšky 150 cm. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, kanalizácie, plynu a elektriny. Vykurovanie a ohrev TÚV je centrálny. Nehnuteľnosť je chránená bleskozvodom. Znalec nemá detailné informácie o prerábkach v bytovom dome.

Popis spoločných častí a zariadení bytového domu:

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, obvodové múry, vchody, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, plynové, kanalizačné, elektrické a teplovodné prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne domu, v ktorom sa oceňovaný byt nachádza.

Ku dňu ohodnotenia má dom **2026 - 1924 = 102 rokov**. Obvyklá životnosť budov pre bývanie, murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. nad 30-45cm je 80 až 100 rokov. Dom je dobre udržiavaný a je v dobrom technickom stave. Použitím analytickej metódy pri výpočte opotrebenia a kubickej metódy pre výpočet životnosti nehnuteľnosti, bola výpočtom stanovená životnosť **153 rokov**.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 7792/123629.

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 dlhodobej 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 dlhodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

b) Stavebno-technický popis bytu č. 10 v bytovom dome súp. č. 1424, parc. č. 4784/37, k.ú. Rača, tak ako je uvedený v znaleckom posudku č. 125/2004, zo dňa 07.12.2004, vyhotovený znalcom Ing. Igor Kropáč (kópia, kompletná).

Hodnotený byt č. 10 sa nachádza na 4. NP bytového domu. Má 2 obytné miestnosti a príslušenstvo. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora a pivnica.

Súčasťou bytu je podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu jeho vnútorné vybavenie, a to vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové bytové prípojky, prípojka STA, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, kuchynská linka s drezom, sporák, vodovodné batérie, smaltovaná vaňa, splachovacie WC, umývadlo, radiátory – vykurovacie telesá.

Celková podlahová plocha bytu vrátane príslušenstva je podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu 77,92 m².

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva v podiele 7792/123629.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, terasa, podesty, vchod, schodisko, spoločné skladové priestory, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a iné časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.

Spoločnými zariadeniami domu sú bleskozvody, STA, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové rozvody a prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie, slúžia výlučne tomuto domu a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.

Z konštrukčného hľadiska má byt v kúpeľni, na WC, v predsieni a v komore keramickú dlažbu a vo všetkých ostatných priestoroch drevenú palubovku. Okenné konštrukcie bytu sú drevené dvojité. Dverové konštrukcie sú drevené rámové s drevenou plnou a čiastočne zasklenou výplňou osadené v drevených zárubniach. Kúrenie zabezpečujú plynové gamatky – 2 ks. Vnútorné steny bytu tvorí omietka s povrchovým náterom. V kuchyni nie je žiadne vybavenie s výnimkou vodovodnej batérie. V kúpeľni je plechová obmurovaná vaňa so štandardnou ventilovou batériou a keramický obklad do výšky 1,3 m. Na WC je splachovací záchod. Pred bytom je poistková skrinka a plynomer. V byte je rozvod telefónu a káblovej televízie.

K bytu patrí pivnica na 1. PP domu. Vstup do priestoru pivníc má spoločné uzamykateľné dvere. Pivnica je murovaná s betónovou podlahou a plnými drevenými vstupnými dvermi.

Vzhľadom na svoj vek byt vyžaduje rekonštrukciu niektorých prvkov krátkodobej životnosti.

Bytový dom je primerane udržiavaný. Nie sú zreteľné žiadne poškodenia prvkov dlhodobej životnosti nad rámec bežného opotrebenia zodpovedajúceho veku domu a bežnej prevádzke. V roku 1998 bola vykonaná výmena strešnej krytiny a v roku 2004 boli osadené nové plastové vstupné dvere do domu.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 125/2004, zo dňa 07.12.2004, vyhotovený znalcom Ing. Igor Kropáč (kópia, kompletná). 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 znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba	
3,59*5,22	18,74
Izba	
4,52*4,92	22,24
Kuchyňa	
3,61*5,22+0,1*2,31	19,08
Predsieň	
1,98*2,38	4,71
Kúpeľňa	
1,98*1,14	2,26
WC	
0,94*1,28	1,20
Komora	
0,95*1,28	1,22
Výmera bytu bez pivnice	69,45
Pivničná kobka	
2,14*4,62	9,89
Vypočítaná podlahová plocha	79,34

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,142$
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	1,10	5,50	4,10
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	16,07
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	6,56
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,24
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	2,00	10,00	7,45
6	Krytina strechy	2,00	3,00	6,00	4,47
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,80	1,80	1,34
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	3,20	9,60	7,15
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,24
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,45
12	Okná	5,00	2,20	11,00	8,20
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,79
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,79
16	Bleskozvod	1,00	2,00	2,00	1,49
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	2,24
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	2,24
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	1,12
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	1,79
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	2,98
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,75
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,49
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	1,86
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,86
27	Elektroinštalácia	3,00	0,80	2,40	1,79
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,75
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,75
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,37
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,49
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	2,98
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	5,96
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,79
Spolu		100,00		134,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 134,20 / 100 = 1,342$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,142 * 0,939 * 1,3420 * 1,05$$

$$VH = 1\,782,80 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,10	1924	200	102	2,09
2	Zvislé konštrukcie	16,07	1924	200	102	8,20
3	Stropy	6,56	1924	200	102	3,35
4	Schody	2,24	1924	200	102	1,14
5	Zastrešenie bez krytiny	7,45	1924	150	102	5,07
6	Krytina strechy	4,47	1998	80	28	1,56
7	Klampiarske konštrukcie	1,34	1998	80	28	0,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	7,15	2010	60	16	1,91
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,24	1924	105	102	2,18
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1924	0	0	0,00
11	Dvere	0,45	2004	80	22	0,12
12	Okná	8,20	2010	80	16	1,64
13	Povrchy podláh	0,45	1924	105	102	0,44
14	Vykurovanie	2,79	1924	105	102	2,71
15	Elektroinštalácia	1,79	1924	105	102	1,74
16	Bleskozvod	1,49	1998	105	28	0,40
17	Vnútorný vodovod	2,24	1924	105	102	2,18
18	Vnútorná kanalizácia	2,24	1924	105	102	2,18
19	Vnútorný plynovod	1,12	1924	105	102	1,09
20	Výťahy	0,00	1924	0	0	0,00
21	Ostatné	1,79	1924	105	102	1,74
22	Úpravy vnútorných povrchov	2,98	1924	105	102	2,89
23	Vnútorné keramické obklady	0,75	1924	105	102	0,73
24	Dvere	1,49	1924	105	102	1,45
25	Povrchy podláh	1,86	1924	105	102	1,81
26	Vykurovanie	1,86	1924	105	102	1,81
27	Elektroinštalácia	1,79	1924	105	102	1,74
28	Vnútorný vodovod	0,75	1924	105	102	0,73
29	Vnútorná kanalizácia	0,75	1924	105	102	0,73
30	Vnútorný plynovod	0,37	1924	105	102	0,36
31	Ohrev teplej vody	1,49	1924	105	102	1,45
32	Vybavenie kuchýň	0,00	1924	0	0	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	2,98	1924	105	102	2,89
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,96	1924	105	102	5,79
35	Ostatné	2,79	1924	105	102	2,71
	Opotrebenie					65,30%
	Technický stav					34,70%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 782,80 €/m ² * 79,34m ²	141 447,35
Technická hodnota	34,70% z 141 447,35 €	49 082,23

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

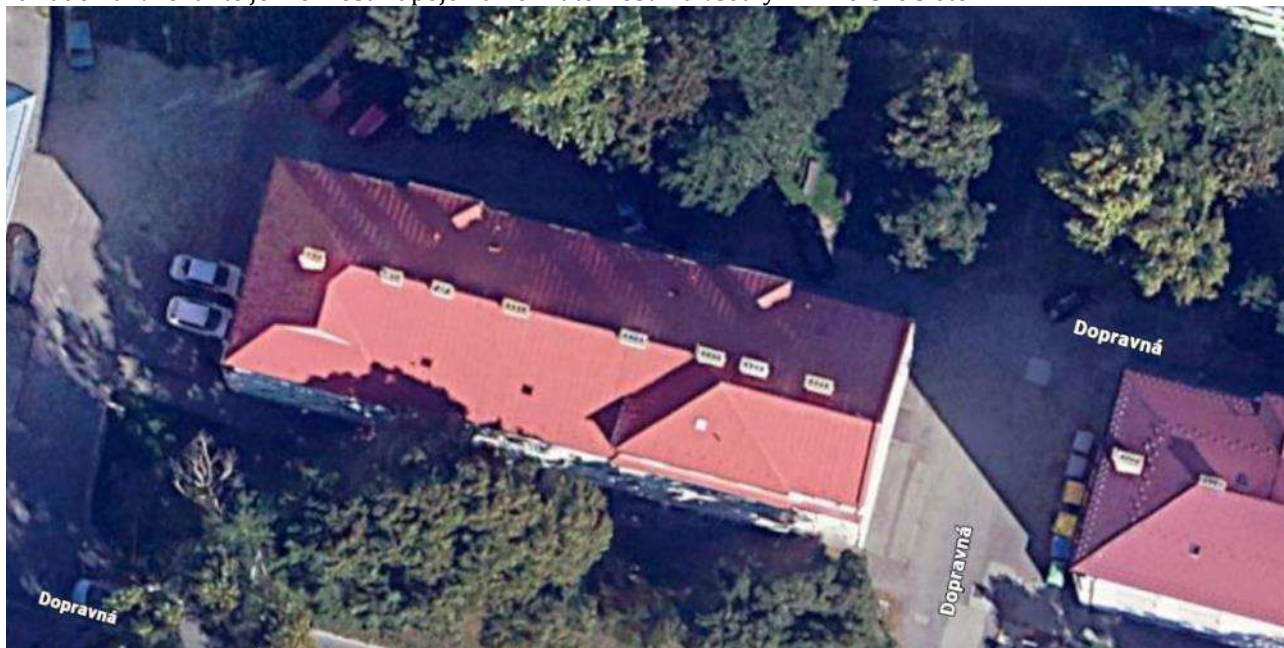
a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť – byt č. 10 v bytovom dome súp. č. 1424 vo vchode č. 19 na ulici Dopravná sa nachádza v meste Bratislava, v katastrálnom území Rača, okres Bratislava III.

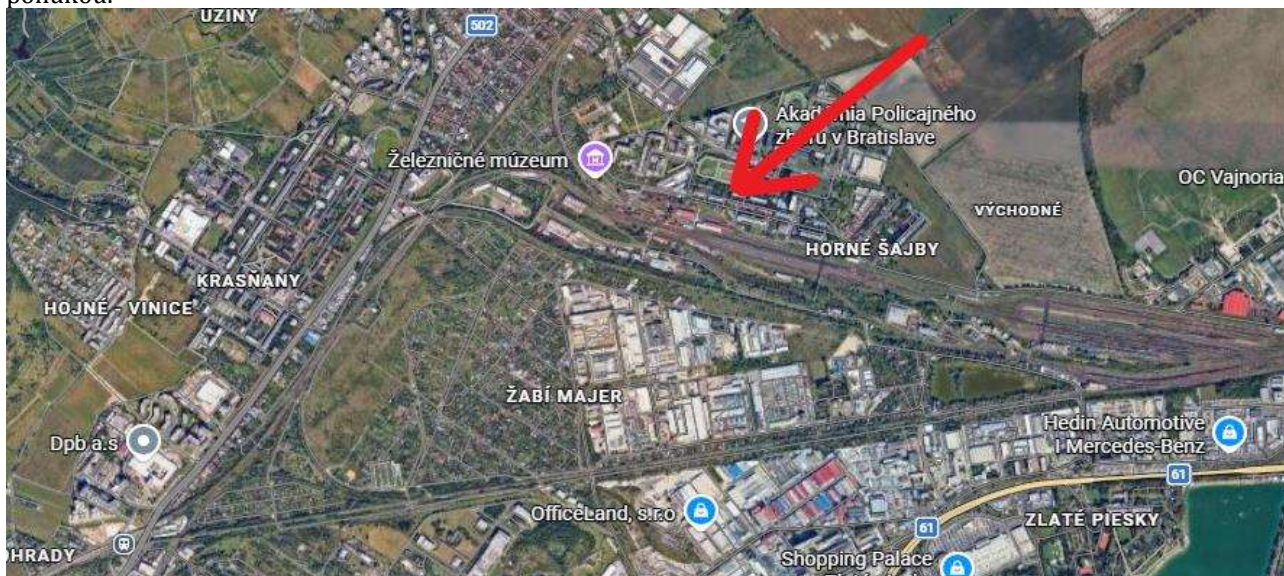
V predmetnej lokalite je dopyt po obdobných bytoch v rovnováhe s ponukou. Byt sa nachádza na 4 poschodí na najvyššom podkrovnom poschodí bytového domu. Miestnosti bytu sú z hľadiska svetových strán orientované na jz. Bytový dom bol v predchádzajúcich rokoch rekonštruovaný – fasáda so zateplením, strecha, klampiarske konštrukcie, bleskozvod.

Hustota obyvateľstva v bytovom dome je vysoká – bytové domy do 48 bytov. Byt sa nachádza v obytnej časti mesta, v blízkosti bytového domu je primeraný počet parkovacích miest.

Zmena v zástavbe v blízkosti bytového domu nie je pravdepodobná. Do 5 min je dostupné množstvo obchodov a služieb, pošta, banky, vo vzdialenosti viac ako 10min. sú úrady, materská a základná škola, poliklinika, a športové zariadenia. V lokalite je možnosť napojenia nehnuteľnosti na všetky inžinierske siete.



Kvalita životného prostredia v lokalite je mierne narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je rušné prostredie, možno zaznamenať hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za máj 2026 je nezamestnanosť v okrese Hlohovec na úrovni 2,43 %. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite mesta, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom má zabezpečený prístup od ulice Dopravná. Prístup ku vchodu č. 19 nie je bezbariérový. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Znalec nevie konštatovať, či bol byt v čase obhliadky využívaný na bývanie a či bol obývaný. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

Na liste vlastníctva číslo 5441 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-9584/2009) zo dňa 27.10.2025, záložným veriteľom: Tatra banka,a.s., IČO: 00686930, výkon záložného práva sa uskutoční formou dražby bytu č. 10/4.p., vchod: Dopravná 19, P-1360/2025

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (V-288/2005) zo dňa 27.10.2025, záložným veriteľom Tatra banka,a.s. (IČO 00686930), výkon záložného práva sa uskutoční formou dobrovoľnej dražby bytu č. 10 na 4.p., vchod Dopravná 19, P-1361/2025.

ČASŤ C: ĎARCHY

Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/98 Z.z. v prospech ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Vlastník poradové číslo 18, 25

Záložné právo v prospech Tatra banky a.s., IČO 00686930 na byt č.10 na 4.p. Dopravná 19 podľa V-288/05 zo dňa 30.3.2005

Vlastník poradové číslo 18, 25

Záložné právo v prospech Tatra banky a.s., IČO 00686930 na byt č.10 na 4.p. Dopravná 19 podľa V-9584/09 zo dňa 11.06.2009

Vlastník poradové číslo 18

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného Michal Rác mal., nar. 27.01.2009 na podiel 1/2 k bytu č. 10/4.p., Dopravná 19 podľa exekučného príkazu 167EX 36/24 zo dňa 13.12.2024 (súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD.), Z-18601/2024

Vlastník poradové číslo 18

Exekučné záložné právo v prospech Ján Džurný (13.04.1972) na byt č.10 na 4.p., vchod Dopravná 19 v podiele 1/2, podľa exekučného príkazu č. 167EX 237/24 zo dňa 21.01.2025 (súdny exekútor JUDr. Peter Šimko, PhD.), Z-1238/2025

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

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (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 diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

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

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v ₁	Výsledok k _{PD1} *v ₁
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	2,300	10	23,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,300	30	69,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,600	7	32,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,900	5	34,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,230	6	1,38
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,265	10	12,65
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,900	8	55,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,300	6	13,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,600	5	23,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,265	9	11,39
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	4,600	7	32,20
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,900	7	48,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,900	6	41,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,300	4	9,20

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,600	5	23,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	1,265	20	25,30
	Spolu			145	455,52

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 455,52 / 145$	3,142
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49\,082,23 \text{ €} * 3,142$	154 216,37 €

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:

$VŠH_{MJ} = VHMJ * k_{PD}$ (€/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.).

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

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

kde:

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

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

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

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

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

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

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

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 5441

POPIS

Podľa LV č. 5441

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

- Pozemok reg. „C“ p.č. 4784/36 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 261 m² kód spôsobu využívania pozemku 15 – Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5441, v Meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III.
- Pozemok reg. „C“ p.č. 4784/37 ako Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 265 m² kód spôsobu využívania pozemku 15 – Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

v spoluvlastníckom podiele 1/1, zapísaný na LV. č. 5441, v Meste Bratislava, k.ú. Rača, okres Bratislava III.

Predmetom ohodnotenia sú pozemky na parcele č. 4784/36, 4784/37 - zapísané na LV č. 5441 k.ú. Rača, v meste Bratislava, okres Bratislava III. Pozemky sú rovinaté a sú napojené na prípojky IS – elektrinu, vodu, verejnú kanalizáciu a plyn. Pozemky ležia v zastavanom území mesta Bratislava, na ulici Dopravná medzi bytovými domami s nízkym štandardom vybavenia, v blízkosti vlakovej stanice a prekladiska vagónov, v obytnej okrajovej časti. Sú rovinatého charakteru, prístup je po spevnenej komunikácii.

Prístup k bytovému domu je, z pozemku reg. „E“ parc. č. 4778/4, ktorá je vo vlastníctve subjektu Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

Východisková hodnota za m² pozemku pre mesto Bratislava je 66,39 €/m².

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov
- rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy
- plochy obytných a rekreačných území (obytná a rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že bytový dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Ako redukujúci faktor majúci vplyv na hodnotu pozemku nebol použitý žiaden.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
4784/36	zastavaná plocha a nádvorie	261,00	1/1	7792/123629	16,45
4784/37	zastavaná plocha a nádvorie	265,00	1/1	7792/123629	16,70
Spolu výmera					33,15

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	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	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	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,6800
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,6800$	310,71 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 4784/36	$261,00 \text{ m}^2 * 310,71 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7792/123629$	5 111,22
parcelsa č. 4784/37	$265,00 \text{ m}^2 * 310,71 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 7792/123629$	5 189,55
Spolu		10 300,77

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

bytu č. 10 nachádzajúci sa na 4 p. bytového domu so s.č. 1424, vo vchode č. 19 na ulici Dopravná v meste Bratislava a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemkom zapísaných na LV č. 5441 v k.ú. Rača, okres Bratislava III, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 10, na ulici Dopravná, vchod č. 19, parc. č. 4784/36 a 4784/37 v k.ú. Rača, okres Bratislava III	1/1	154 216,37
Pozemky		
LV č. 5441 - parc. č. 4784/36 (16,45 m ²)	1/1 z 7792/123629	5 111,22
LV č. 5441 - parc. č. 4784/37 (16,7 m ²)	1/1 z 7792/123629	5 189,55
Spolu pozemky (33,15 m²)		10 300,77
Všeobecná hodnota celkom		164 517,14
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		165 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatpäťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 01.07.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5441, k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 01.07.2026, vytvorený cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4784/37, k.ú. Rača, okres Bratislava III, zo dňa 01.07.2026 vytvorený cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka vypracovania znaleckého posudku z dňa 03.02.2026	A4	1
4.	Kúpna zmluva zo znaleckého posudku č. 125/2004 vypracovaný znalcom Ing. Igor Kropáč, dňa 07.12.2004.	A4	4
5.	Doklad o veku stavby bytového domu ktorú vydali železnice Slovenskej republiky, vypracovaný znalcom Ing. Igor Kropáč, dňa 07.12.2004	A4	1
6.	Zameranie skutkového stavu z príloh znaleckého posudku č. 125/2004 vypracovaný znalcom Ing. Igor Kropáč, dňa 07.12.2004	A4	1
7.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 18.06.2026	A4	1
	Spolu		11

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 108/2026.

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