Znalkyňa: v odbore Stavebníctvo; odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností
Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávateľ: PRO aukcie s.r.o., Kopčianska 10, 815 01 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: písomná

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 74 / 2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 413, s podielom 6866/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194, umiestnený na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11, v k.ú. Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III , na Rybničnej ul. č. 61A

Počet strán (z toho príloh): 15 ($2A_4$)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 413, s podielom 6866/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súpisné č. 10194, umiestnený na pozemku parc.č. 2166/5 a 2166/11 v k.ú. Vajnory, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 24.06.2025

4. Dátum , ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.06.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka z 20.05.2025
- Čiastočný výpis z LV č. 3142 k.ú. Vajnory, vyhotovený cez KP zo dňa 24.06.2025
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez ZBGIS
- Spoločenstvo vlastníkov bytov Rybničná 61A – potvrdenie o veku stavby
- Náčrt bytu od správcu

b) podklady získané znalcom

- Fotodokumentácia z 17.01.2023
- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení nesk. predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z., o znalcoch , tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška 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
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
- Zákon č 25/1925 Z.z. stavebný zákon
- Zákon č 46/1924 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony,
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov:

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu): porovnaním, kombinovanou metódou, výnosovou metódou (pozemky) alebo metódou polohovej diferenciácie. Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH) 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) 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 k roku 1996. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2023. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou alebo analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania : pri výpočte sa používa transakčný prístup, na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu,
- Kombinovaná metóda: sa použije len pri stavbách schopných 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: jej princíp je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania: pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku,
- Výnosová metóda: len pre pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia,
- Metóda polohovej diferenciácie: je založená na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov.

8. Osobité požiadavky zadávateľa: nie sú známe

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy: všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 23.00; kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu, že nehnuteľnosti nie sú určené na komerčné účely, porovnávacia metóda z realitných portálov bola použitá len informatívne z dôvodu nedostatku troch porovnateľných nehnuteľností v mieste a čase posúdenia

b) vlastnícke a evidenčné údaje: podľa výpisu z listu vlastníctva č. 3142 k.ú. Vajnory, k rozhodujúcemu termínu v čase posúdenia bola vlastníčkou bytu č. 413, s podielom 6866/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194, umiestnený na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11

Fedorová Janette, 8. mája 491/3, 089 01 Svidník, v podiele 1/1, nar.: 19.01.1972

Titul nadobudnutia: kúpa v r. 1998

Ťarcha: Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Rybničná 61A, Rybničná 61A, Bratislava, IČO:31816215, R 418/06 (okrem vl.č. 91, okrem vl.č. 140); (okrem vl.č. 225, Z-27867/2016)

Vecné bremeno - právo vstupu na pozemok parc.č. 2166/11 z dôvodu umiestnenia elektroenergetických

stavieb a zariadení distribučnej sústavy transformačná stanica, rozvodov elektrických vedení a prípojok, káblového NN a VN vedenia, vzdušného NN a VN vedenia, v prospech ZSE Distribúcia a.s., IČO: 36361518, v zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v súlade GP č. 692/2011, Z-14131/11
Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653) na byt č.112, na 1.p., vchod Rybničná 61/A, podľa V-4279/14 zo dňa 28.03.2014
Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám.3, Bratislava (IČO: 00 686 930), na byt č.413, 4.p., vchod Rybničná 61, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a k pozemkom 6866/561124 podľa V-11226/07 zo dňa 10.09.2007

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet dražby nebol vlastníčkou sprístupnený, ohodnotenie predmetu dražby je vykonané v zmysle §12 ods.3 zákona č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách, v znení neskorších predpisov („ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"). Z uvedeného dôvodu nebolo možné preskúmať aktuálny stavebnotechnický stav ako aj údržbu predmetu dražby. Popis a stav predmetu dražby uvedený v znaleckom posudku je uvádzaný, ako predpokladaný; technický stav predmetu dražby bol určený na základe dostupných údajov.

d) Technická dokumentácia: nie je predložená, na LV č. 3142 je uvedené, že byt č. 413 má podiel na spol. častiach a zariadeniach domu 6866/561124-n, teda výmeru 68,66 m². Zameranie bytu nebolo vykonané, znalec vyhotovil posudok z verejných a jemu známych podkladov. Znalec nie je oprávnený riešiť dôvody ak vznikne nezrovnalosť v predložených dokumentoch.

e) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade.

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

a. byt č. 413 s podielom 6866/561124-ín na spol. častiach domu súp.č. 10194
b. podiel 6866/561124-ín na parc.č. 2166/5 o výmere 1116 m2
c. podiel 6866/561124-ín na parc.č. 2166/11 o výmere 823 m2

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

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: pre posudzované územie Mestská časť Bratislava Vajnory má platný územný plán 2007 s funkčným využitím územia 201 (občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu) stabilizované územie, vonkajšie mesto
https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab2685 7008faef31

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Vajnory, Rybničná 61A, byt č. 413

UMIESTNENIE STAVBY A KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE:

Bytový dom súp. č. 10194 na Rybničnej ul. č. 61A sa nachádza na hranici urbanizovanej mestskej časti Vajnory, daný do užívania po roku 1979

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU :

Obytný dom je dispozičné riešený ako bytový dom chodbového typu s výťahmi, s jedným vstupom.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS :

Dom je 9-podlažný s prekrytím plochou strechou. Jedná sa o panelový konštrukčný systém s čiastočným zateplením, s vykonaním minimálnej údržby. Stropy sú rovné, schodisko dvojramenné terazzové, okenné výplňové konštrukcie sú prevažne plastové, vstupné dvere atypické, presklené. Opotrebenie stavby je vyššie z dôvodu vykonanej čiastočnej výmeny prvkov dlhodobej životnosti.

ZATRIEDENIE STAVBY :

Na liste vlastníctva je stavba vedená ako „druh stavby 9 - bytový dom" s vydaným súpisným číslom, so zápisom jednotlivých bytov v dome.

JKSO: 803 5 Domy obytné typové

KS:112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

SPOLOČNÉ ČASTI. ZARIADENIA A PRÍSLUŠENSTVO DOMU **:**

S vlastníctvom bytu je spojené i spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva domu. Uvedené spoločné časti a zariadenia bytového domu sú v spoluvlastníckom podiele vlastníka bytu č. 413, ktorého veľkosť predstavuje **6866/561124.**

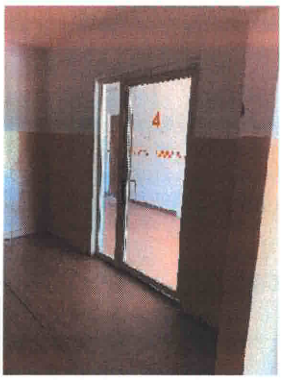
VEK BYTOVÉHO DOMU :

Vek domu je určený k roku 1979.

UMIESTNENIE A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU :

Ohodnocovaný byt č. 413 je dvojizbový (podľa informácie od správcu) a nachádza sa na štvrtom poschodí v sekcii domu A, s jednostrannou orientáciou na západ. Dispozičné členenie bytu je riešené v jednej úrovni, so vstupom zo spoločnej chodby do kuchyne, kúpeľne, 2x izby, k bytu prislúcha jedna loggia. Celková podlahová plocha bytu č. 413 je podľa LV 68,66 m².

Byt je vykurovaný centrálne z kotolne umiestnenej medzi objektami, vybavenie bytu je posúdené ako štandardné v pôvodnom stave z roku 1979.



V nižšie uvedených výpočtových tabuľkách sa uvažuje prevažujúce, alebo najbližšie podobné prvky (z hľadiska materiálov, funkčnosti alebo obstarávacej ceny) vyhotovenie (podľa štandardu súčasných bytových stavieb):

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: ***803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými***

KS: ***112 2 Trojbytové a viacbytové budovy***

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
byt č, 68,66	68,66
Vypočítaná podlahová plocha	**68,66**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: ***RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²***
Koeficient konštrukcie: ***k_K = 1,037 (montovaná z dielcov betónových plošných)***
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: ***k_{CU} = 3,954***
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: ***k_M = 1,10***
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	1,00	5,00	5,05
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,08
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,05
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,02
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,02
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,51
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,51
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,05
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,02
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	1,25	2,50	2,53
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,02
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,04
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,01
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,02
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,53
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,53
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,03
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,01

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,01
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	2,02
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,04
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,04
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,53
	Spolu	**100,00**		**99,00**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 99,00 / 100 = 0,99$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m²]

$VH = 325,30$ €/m² $* 3,954 * 1,037 * 0,9900 * 1,10$

$VH = 1\,452,54$ €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rybničná 61A, byt č. 413	1979	46	54	100	46,00	54,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 452,54 €/m² * 68,66m²	99 731,40
Technická hodnota	54,00% z 99 731,40 €	53 854,96

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností: predmetom posúdenia je stavba bytového domu na Rybničnej ul., v lokalite starších bytových domov v 70-tych rokoch. Ohodnocovaný objekt, v ktorom sa nachádza posudzovaný byt je chodbový dom, pravidelného pôdorysného tvaru, napojený na všetky inžinierske siete v priľahlej komunikácii. Posudzovaný byt sa nachádza na štvrtom poschodí. V rámci mestskej časti je objekt situovaný v okrajovej časti mesta Bratislava. Vybavenosť objektu vzhľadom na pôvodný stav znižuje hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti. Ohodnocovaná stavba je podľa roku kolaudácie v stave čiastočnej výmeny prvkov dlhodobej životnosti, s výrazným opotrebením. Poloha domu a umiestnenie domu, s vyhovujúcou dostupnosťou do centra, má vplyv na stanovenie hodnoty nehnuteľnosti. V širšom okolí sú dostupné iba základné služby občianskej vybavenosti.

b. Analýza využitia nehnuteľností: nehnuteľnosť je užívania schopná v pôvodnom stavebnotechnickom prevedení

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: v čase posúdenia sa na nehnuteľnosti viazali záložné práva opísané v časti **vlastnícke a evidenčné údaje**.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia priemernému koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje vplyv polohy k ostatným faktorom vplývajúcich na všeobecnú hodnotu **v mieste a čase**. Výber jednotlivých koeficientov koreluje s časťou *Všeobecný popis* a *Analýza polohy nehnuteľnosti* ".

Širšie vzťahy – časť katastrálnej mapy cez ZBGIS
https://zbgis.skgeodesy.sk/mkzbgis/sk/kataster/detail/kataster/parcela-c/805700/2166_5?bm=zbgis&z=19&c=17.119075,48.155832&dt=owners&it=point&pos=48.217707,17.180753,20

Na základe posúdenia trhu s nehnuteľnosťami a kúpnej sily obyvateľstva, polohy nehnuteľnosti a vzťahu k centru, súčasného technického stavu nehnuteľnosti, prevládajúcej zástavby v okolí nehnuteľnosti, príslušenstva nehnuteľnosti, typu nehnuteľnosti, pracovných možnosti obyvateľstva, skladby obyvateľstva v mieste stavby, orientácie, konfigurácie terénu, pripravenosti inžinierskych sietí, dopravy a občianskej vybavenosti v okolí, kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, územného plánu a rozvoja obce a na základe vlastného názoru znalca, bol stanovený koeficient polohovej diferenciácie s predpokladom, že zodpovedá predajnosti porovnateľnej nehnuteľnosti v posudzovanej lokalite a v danom čase, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci koná s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: ***1,5***

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,000	10	30,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,825	30	24,75
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,000	7	21,00
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				

	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,000	5	15,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	bez príslušenstva	V.	0,150	6	0,90
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,825	10	8,25
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,500	6	9,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,000	5	15,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,000	9	27,00
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,150	7	1,05
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,500	7	31,50
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,500	6	27,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,150	4	0,60
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť a ďalšie exhalácie, alebo zápach	IV.	0,825	5	4,13
16	**Názor znalca**				
	problematický byt	IV.	0,825	20	16,50
	Spolu			**145**	**267,68**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 267,68/ 145	1,846
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 53 854,96 € * 1,846	**99 416,26 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Ide o pozemok reg. KNC parc. č. 2166/5 k.ú. Vajnory evidovaný na katastrálnej mape, v registri parciel „C", ako zastavaná plocha bytovým domom súp.č. 10194 a priľahlý parc. č. 2166/11. Jednotková cena pozemku v posudzovanej lokalite je dlhodobo konštantná, oscilujúca pod 200€/m², bez možnosti zistenia bližších podrobností o pozemkoch (neprimeraných pohnútok ako je napr. pozemky určené pre dopravnú infraštruktúru obce a pod.). Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda. Východisková hodnota 66,39 €/ m² je uvedená vo vyhláške (klasifikácia obce) podľa počtu obyvateľov (obec nad 100 000 obyvateľov).

Na základe vyhlášky 213/2017 Z.z., ktorá upravila vyhlášku Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov sa ***koeficient polohovej diferenciácie*** *upravil podľa vzťahu :* $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ *[–], kde koeficient*
k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu najmä k počtu obyvateľov v obci/meste
k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,00), ktorý sa stanovuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.
k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20) popisuje umiestnenie pozemku vo vzťahu k dostupnej dopravnej infraštruktúre k posudzovanému pozemku
k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00) sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.
k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50) sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.
k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99) možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.
Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.
Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).".

Pozemok sa nachádza v zábere pozemkov v platnej Územnoplánovacej dokumentácie obce.
Pri uplatnení koeficientov boli zohľadnené najmä tieto skutočnosti:
Koeficient všeobecnej situácie – územie zahrnuté územným plánom obce
Koeficient intenzity využitia – stabilizované územie
Koeficient dopravných vzťahov – dopravne pripojená na dopravnú sieť
koeficient technickej infraštruktúry pozemku – možnosť pripojenia na technickú infraštruktúru na verejné siete
Koeficient povyšujúci a redukujúci – nebol uplatnený

3.2.1.1 k.ú. Vajnory

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
2166/5	zastavaná plocha a nádvorie	1116,00	1/1	6866/561124	13,66
2166/11	zastavaná plocha a nádvorie	823,00	1/1	6866/561124	10,07
Spolu výmera					**23,73**

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	1,50

	oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,45 * 2,00 * 1,00	6,5250
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 6,5250	**433,19 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 2166/5	1 116,00 m² * 433,19 €/m² * 1/1*6866/561124	5 915,45
parcela č. 2166/11	823,00 m² * 433,19 €/m² * 1/1*6866/561124	4 362,38
Spolu		**10 277,83**

III. ZÁVER

Otázky zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 413, s podielom 6866/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194 a na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11, v k.ú. Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III , na Rybničnej ul. č. 61A pre účel dobrovoľnej dražby

Odpovede na otázky: súčet všeobecnej hodnoty bytu č. 413, s podielom 6866/561124-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10194 a na pozemku parc. č. 2166/5 a 2166/11 v k.ú. Vajnory pre účel dobrovoľnej dražby je ku dňu ohodnotenia vrátane dane s pridanou hodnotou

110 000 Eur

Slovom: Jedenstodesaťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Rybničná 61A, byt č. 413	1/1	99 416,26
Pozemky		
k.ú. Vajnory - parc. č. 2166/5 (13,66 m^2)	1/1 z 6866/561124	5 915,45
k.ú. Vajnory - parc. č. 2166/11 (10,07 m^2)	1/1 z 6866/561124	4 362,38
Všeobecná hodnota celkom		**109 694,09**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**110 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodesaťtisíc Eur		

V Bratislave, 24.06.2025

Ing. arch. Iveta HORÁKOVÁ ZNALEC odbor: Stavebníctvo Pozemné stavby Odhad hodnoty nehnuteľností

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- Čiastočný výpis z LV č. 3142 k.ú. Vajnory, vyhotovený cez KP zo dňa 24.06.2025
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy cez ZBGIS (na str. 7 v časti II. Posudok)
- Spoločenstvo vlastníkov bytov Rybničná 61A – potvrdenie o veku stavby
- Fotodokumentácia z 12.06.2025 (na str. 5 v časti II. Posudok)

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	:	24.6.2025
Obec	: 529362	Bratislava-Vajnory	Čas vyhotovenia	:	13:53:27
Katastrálne územie	: 805700	Vajnory	Údaje platné k	:	23.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3142 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2166/5	**1116**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2166/11	**823**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
10194	**2166/5**	**9**	**Rybničná 61/A**		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 Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Rybničná 61/A	**4**	**413**	
Súpisné číslo **10194**	Miestna časť		**6866/561124**
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
56	**Fedorová Janette, 8. mája 491/3, Svidník, PSČ 089 01, SR, Dátum narodenia: 19.01.1972**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpa V-1018/98 zo dňa 21.4.1998.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby na byt č. 413 na 4.p., vchod Rybničná 61/A, P-476/2023	-
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.1206/99/D zo dňa 5.11.1999

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo podľa § 15 z. 182/93 Z.z. v znení z. 151/95 Z.z. v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov Rybničná 61A, Rybničná 61A, Bratislava, IČO:31816215, R 418/06 (okrem vl.č. 91, okrem vl.č. 140); (okrem vl.č. 225, Z-27867/2016)
-	Vecné bremeno - právo vstupu na pozemok parc.č. 2166/11 z dôvodu umiestnenia elektroenergetických stavieb a zariadení distribučnej sústavy transformačná stanica, rozvodov elektrických vedení a prípojok, káblového NN a VN vedenia, vzdušného NN a VN vedenia, v prospech ZSE Distribúcia a.s., IČO: 36361518, v zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v súlade GP č. 692/2011, Z-14131/11
Vlastník poradové číslo 56	Záložné právo v prospech Tatra banky, a.s., Hodžovo nám.3, Bratislava (IČO: 00 686 930), na byt č.413, 4.p., vchod Rybničná 61, podiel na spoločných častiach, zariadeniach domu a k pozemkom 6866/561124 podľa V-11226/07 zo dňa 10.09.2007

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore stavebníctvo, odvetví Pozemné stavby, pod evidenčným číslom 911157.
Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 74 / 2025.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.