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: mailom

ZNALECKÝ POSUDOK
č. 100 / 2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.7, s podielom 6596/161876-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10559 a na pozemku parc. č. 4758, 4759,4760 k.ú. Podunajské Biskupice , obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, na Priekopníckej ul. č. 20

Počet strán (z toho príloh): 17 ($4A_4$)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č.7, s podielom 6596/161876-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10559 a na pozemku parc. č. 4758, 4759,4760 nachádzajúce sa k.ú. Podunajské Biskupice, ku dňu ohodnotenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: ako podklad k uzatvoreniu zmluvy o zriadení záložného práva v prospech neidentifikovaného peňažného ústavu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 04.09.2025

4. Dátum , ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 04.09.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- Výpis z LV č. 4281 k.ú. Podunajské Biskupice, vyhotovený cez KP zo dňa 21.07.2025
- Informatívna kópia z mapy
- Pôdorys podlažia
- Potvrdenie o veku stavby správcom z 2.09.2025
- Pasport – evidenčný list
- Informácia správcu o vykonaných stavebných úpravách na dome
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti

b) podklady získané znalcom

- Fotodokumentácia
- 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 neskorších 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
- Zákon č. 527/2002 Z.z., o dobrovoľných dražbách 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 25/2025 Z.z. stavebný zákon
- Zákon č 46/2024 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), metódou polohovej diferenciácie. Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

a) Definície pojmov

<u>Všeobecná hodnota (VŠH)</u>

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.

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 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 24.00; kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu, že stavba nie je určená na komerčné účely, porovnávacia metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá len informatívne v mieste a čase z realitných portálov.

b) vlastnícke a evidenčné údaje: podľa výpisu z listov vlastníctva, k rozhodujúcemu termínu v čase posúdenia, bola vlastníčkou posudzovaných nehnuteľností

Ševčíková Janka r. Běliková, Priekopnícka 20, 821 06 Bratislava, nar.&: 10.07.1981, v podiele1/1

Ťarcha: záložné právo v prospech ostatných vlastníkov v dome;
c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: predmet dražby bol obhliadnutý dňa 13.08.2025, vlastníkom nebol 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 bol určený na základe dostupných údajov poskytnutých zadávateľom;
d) Technická dokumentácia: bola predložená v rozsahu náčrtu;
c) Údaje katastra nehnuteľností: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom bolo zistené, že sú v súlade;
d) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
a/ byt č.7 so spol. podielom 6596/161876 na spol. častiach a zariadeniach domu s.č. 10559
b/ podiel 6596/161876 na p.č. 4758 k.ú. Podunajské Biskupice, zast. pl. o výmere 172 m²
c/ podiel 6596/161876 na p.č. 4759 k.ú. Podunajské Biskupice, zast. pl. o výmere 168 m²
d) podiel 6596/161876 na p.č. 4760 k.ú. Podunajské Biskupice, zast. pl. o výmere 168 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 Podunajské Biskupice má platný územný plán – ÚPN v znení zmien a doplnkov (2007) pod kódom s funkčným využitím územia 101 (viacpodlažná zástavba obytného územia), vonkajšie mesto, stabilizované územie
https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

2.1.1 Priekopnícka č. 20, byt č.7

UMIESTNENIE STAVBY A KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE: Bytový dom súp. č. 10559 na ul. Priekopníckej ul. č. 20,22,24 sa nachádza v zastavanom území mestskej časti Podunajské Biskupice a bol daný do užívania v roku 1969 podľa doloženého dokladu. Obytný dom je situovaný na pozemku parc.č. 4758, 4759, 4760 s tromi vstupom, v staršej zástavbe bytových domov v užšom zastavanom území mestskej časti, s dobrým prístupom na zástavku MHD a do centra mesta. V okolí domu sa nachádza občianska vybavenosť významu OS Medzi jarkami, s objektami školskej a obchodnej vybavenosti, ležiacim mimo obytných oktagónov.
ZATRIEDENIE STAVBY: na liste vlastníctva bola je stavba vedená ako druh stavby 9 - bytový dom s vydaným súpisným číslom, so zápisom jednotlivých bytov v dome.
JKSO: 803 3 Domy obytné typové
KS:112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
DISPOZIČNÉ RIEŠENIE DOMU :
Obytný dom je dispozičné riešený ako bytový dom schodiskového typu bez výťahu, s 2-mi bytmi na poschodí. Vstup do domu je priamo z upraveného terénu. Dom má vybavenosť v rozsahu prípojok od domu k verejným inžinierskym sieťam.
STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS : spodná stavba domu je na betónových základoch s vodorovnou hydroizoláciou. Nosné murivo je zrealizované ako klasické murované. Stropy sú rovné, strecha a vonkajšie omietky sú na báze silikátov so zateplením boli vymenené v r. 2011 a exteriérové dvere sú hliníkové s el. čipom na otváranie z r. 2011.
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.7, ktorého veľkosť predstavuje **6596/161876.**

VEK BYTOVÉHO DOMU :

Vek domu je určený dokladom ku dňu ohodnotenia na 56 rokov (rok dania domu do užívania - **rok 1969).** Technický stav domu je primeraný k jeho údržbe.

UMIESTNENIE A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU :

Podľa predloženej dokumentácie sa jedná o trojizbový byt, ktorý sa nachádza na 4.poschodí vo vchode s orientačným číslom 20.

Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva s priečnou orientáciou. Príslušenstvo bytu je chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, pivnica, loggia

Celková podlahová plocha bytu č. 7 je podľa LV 65,96 m².

STAVEBNO-TECHNSCKÝ POPIS BYTU : nebol zistený z dôvodu jeho nesprístupnenia

Na dome boli vykonané práce:

r. 2011 zateplenie firma Eurobauten, s.r.o., vrátane strechy a brán,

r. 2011 hydraulické vyregulovanie ÚK firma Energocontrols, s.r.o.

r. 2011 výmena stúpacích rozvodov TV, SV, plynu a kanalizácie firmou Manák, s.r.o.

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 5 Domy obytné netypové***

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
izba 11,40	11,40
izba 11,30	11,30
izba 17,10	17,10
kuchyňa 13,02	13,02

predsieň 6,5	6,50
WC 0,95	0,95
kúpeľňa 2,57	2,57
Výmera bytu bez pivnice	**62,84**
pivnica 3,12	3,12
Vypočítaná podlahová plocha	**65,96**
loggia 2,75	2,75

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: ***RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²***

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: ***k_{CU} = 3,975***

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

Počet izieb: ***3***

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	4,86
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,78
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,25	6,25	6,08
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,94
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,97
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,83
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,94
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,49
11	Dvere	0,50	1,25	0,63	0,61
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,86
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,94
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,94
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,94
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,43
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,89
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,97
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,94
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,43
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,92
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,94
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,89
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,89
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,43
	Spolu	**100,00**		**102,88**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 102,88 / 100 = 1,0288$

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

$VH = 325,30$ €/m² $* 3,975 * 0,939 * 1,0288 * 1,05$

$VH = 1\,311,62$ €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priekopnícka č.20, byt č. 7	1969	56	44	100	56,00	44,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 311,62 €/m² * 65,96m²	86 514,46
Technická hodnota	44,00% z 86 514,46 €	38 066,36

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností: predmetom posúdenia je stavba bytového domu na Priekopníckej ul. č.20-24 v lokalite bytových domov v OS Medzi jarkami. Ohodnocovaný objekt, v ktorom sa nachádza posudzovaný byt je izolovaný dom s tromi vstupmi, pravidelného pôdorysného tvaru, napojený na všetky inžinierske siete v priľahlej komunikácii. Posudzovaný byt sa nachádza na 4.poschodí s priečnou orientáciou. V rámci katastrálneho územia je objekt situovaný v okrajovej časti, s dobudovaným zázemím občianskej vybavenosti charakteru mestskej časti. Dopyt po 3-izbových bytoch možno hodnotiť v danom čase ako dlhodobo vyrovnaný, na cenu vplýva blízkosť objektu Pentagon. V širšom okolí sú dostupné všetky služby, obchody ako i vyššia občianska vybavenosť. V okolitej zástavbe sa neočakávajú výrazné zmeny, ktoré by mali mať vplyv na hodnotu nehnuteľností (prestavbami, nadstavbami alebo novostavbami);

b. Analýza využitia nehnuteľností: posudzovaná nehnuteľnosť je užívaná na bytový účel;

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: vo vzťahu s užívaním posudzovaného bytu neboli zistené žiadne riziká, na nehnuteľnosť sa viaže ťarcha záložného práva v prospech vlastníkov bytov v dome

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Platný vykonávací predpis č. 492/2004 Z.z. nezaväzuje znalca k žiadnym limitným vymedzeniam stanovenia ***priemerného*** 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*.
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.

Kataster nehnuteľností | MAPKA

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *2*
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

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.	4,000	10	40,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,000	30	60,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,000	7	28,00
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	6,000	5	30,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	1,100	6	6,60
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,100	10	11,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	8	48,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	6,000	6	36,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,000	5	10,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,100	9	9,90
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	4,000	7	28,00
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,000	7	42,00
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,000	6	36,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod.	II.	4,000	4	16,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	6,000	5	30,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	4,000	20	80,00
	Spolu			**145**	**511,50**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 511,5/ 145	3,528
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 40 378,87 € * 3,528	**142 456,65 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom posúdenia je podiel na pozemkoch parc.č. 4758, 4759 a 4760 v k.ú. Podunajské Biskupice, evidované v súbore KN-C, ako zastavaná plocha a nádvorie, v zastavanom území obce, so záberom pozemkov s funkciou viacpodlažná zástavba obytného územia, zastavané stavbou súp. č. 10559.

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.).“.

Pri uplatnení koeficientov boli zohľadnené najmä tieto skutočnosti:
Koeficient všeobecnej situácie –územie zahrnuté v územnom pláne obce, s počtom obyvateľov nad 500 000, urbanizovaná časť mesta
Koeficient intenzity využitia – parcely s vysokým % využitia
Koeficient dopravných vzťahov – dostupná dopravná infraštruktúra v dosahu - pripojenie na miestnu cestnú a diaľničnú sieť
Koeficient funkčného využitia územia – v súlade s územnoplánovacou dokumentáciou platnej k rozhodnému dátumu
koeficient technickej infraštruktúry – pozemok pripojený na miestnu technickú infraštruktúru (voda, kanalizácia, plyn, nn, optokáble, slaboprúd a pod.)
koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov nebol uplatnený

3.2.1.1 k.ú. Podunajské Biskupice

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m²]
4758	zastavaná plocha a nádvorie	172,00	1/1	6596/161876	7,01
4759	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	6596/161876	6,85
4760	zastavaná plocha a nádvorie	168,00	1/1	6596/161876	6,85
Spolu výmera					**20,71**

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	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
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} = 1,60 * 1,15 * 1,20 * 1,20 * 1,45 * 2,00 * 1,00	7,6838
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 7,6838	**510,13 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 4758	172,00 m² * 510,13 €/m² * 1/1*6596/161876	3 575,26
parcela č. 4759	168,00 m² * 510,13 €/m² * 1/1*6596/161876	3 492,11
parcela č. 4760	168,00 m² * 510,13 €/m² * 1/1*6596/161876	3 492,11
Spolu		**10 559,48**

III. ZÁVER

Otázka zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č.7, s podielom 6596/161876-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 10559 a na pozemku parc. č. 4758, 4759, 4760 v k.ú. Podunajské Biskupice , obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, na Priekopníckej ul. č. 20, podľa prílohy č. 3, Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, pre účel uzavretia záložnej zmluvy.

Odpoveď: súčet všeobecných hodnôt ku dňu posúdenia vratne dane s pridanou hodnotou je

153 000 Eur

Slovom: Jedenstopätdesiattritisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Priekopnícka č.20, byt č. 7	1/1	142 456,65
Pozemky		
k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 4758 (7,01 m^2)	1/1 z 6596/161876	3 575,26
k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 4759 (6,85 m^2)	1/1 z 6596/161876	3 492,11
k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 4760 (6,85 m^2)	1/1 z 6596/161876	3 492,11
Všeobecná hodnota celkom		**153 016,13**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**153 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopätdesiattritisíc Eur		

V Bratislave, 14.09.2025

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV.Prílohy:

- Výpis z LV č. 4281 k.ú. Podunajské Biskupice, vyhotovený cez KP zo dňa 21.07.2025
- Informatívna kópia z mapy na str. 8 v časti Posudok
- Pôdorys podlažia
- Potvrdenie o veku stavby správcom z 2.09.2025
- Pasport – evidenčný list
- Fotodokumentácia na str. 5 v časti Posudok

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 102	Bratislava II	Dátum vyhotovenia	:	21.7.2025
Obec	: 529311	Bratislava-Podunajské Biskupice	Čas vyhotovenia	:	17:26:10
Katastrálne územie	: 847755	Podunajské Biskupice	Údaje platné k	:	18.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4281 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4758	**172**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**	**501**	**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
4759	**168**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**	**501**	**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							
4760	**168**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**	**501**	**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

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

Druh chránenej nehnutelnosti
501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnutelnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
10559	**4758**	**9**	**Priekopnícka 20, 22, 24**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					
10559	**4759**	**9**	**Priekopnícka 20, 22, 24**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					
10559	**4760**	**9**	**Priekopnícka 20, 22, 24**		**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
Priekopnícka 20	**4**	**7**	
Súpisné číslo **10559**	Miestna časť		**6596/161876**
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
25	**Ševčíková Janka r. Bělíková, Priekopnícka 20, Bratislava, PSČ 821 06, SR, Dátum narodenia: 10.07.1981**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Dar V 1092/04 z 2.3.2004 - Vz 312/04	
	Iné údaje: Žiadosť o zmenu priezviska z 23.5.2005 - Vz 1165/05	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č.7/4.p., vchod: Priekopnícka 20 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov formou dobrovoľnej dražby zo dňa 08.07.2025, P-850/2025.	-
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Bytový podnik Podunajské Biskupice, s.r.o.
Priekopnícka 19
821 06 Bratislava

Vážená pani
Ševčíková Janka
Priekopnícka č. 20
821 07 Bratislava

V Bratislava dňa 2.9.2025

Vec
Potvrdenie

Potvrdzujeme, že dom na Priekopníckej č. 20, súpisné číslo 10559 bol skolaudovaný a odovzdaný do užívania v roku 1969.

4
bppb, s.r.o.
Priekopnícka 19
821 06 Bratislava

Tomáš Čunderlík
odd. správy budov

Pasport priestorov v správe ku dňu 06.03.2025

KMČ od: do:

Počet: 1

KMČ 20301015 B **Užívateľ: Zuzana Liptáková - vlastník**

V správe od: 01.01.1600
do: 01.01.3000

Súp. č. domu: 5201 **Ulica: Estónska 16** **Vchod: 20301**
Č. objektu: 203 **Mesto: Bratislava** **Č. priestoru: 8**
Poschodie: 2
Podlažie: 3

Ďalšie údaje o priestore

Použitie:	Byt	**Počet izieb:**	3,0	**Čitateľ podielu:**		**Dt. platnosti od:**	01.01.1600
Rozdelený:	☐	**Kategória bytu:**	1	**Menovateľ podielu:**		**Dt. platnosti do:**	01.01.3000

Rozvod vody:	☑	**Teplá voda:**	☑	**Typ kúrenia:**	Ústredné	**Smerná spotreba SV:**	0
Kanalizácia:	☑	**Studená voda:**	☑	**Zaústenia do komína:**		**Smerná spotreba TV:**	0
Rozvod plynu:	☑	**Domáci telefón:**	☑				
Spoločná anténa:	☑						

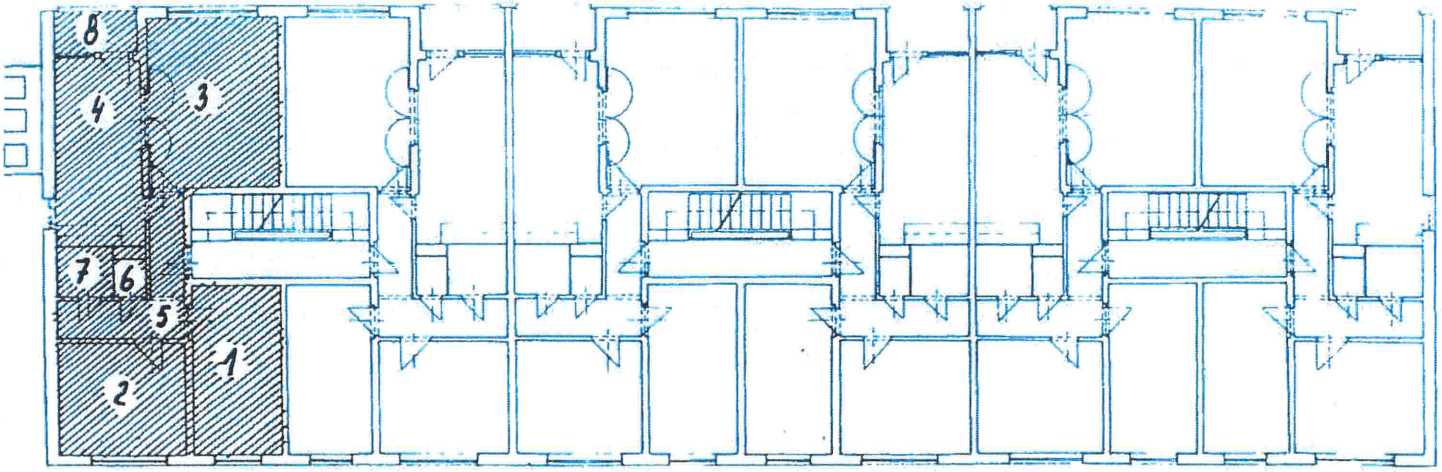
Plochy priestoru

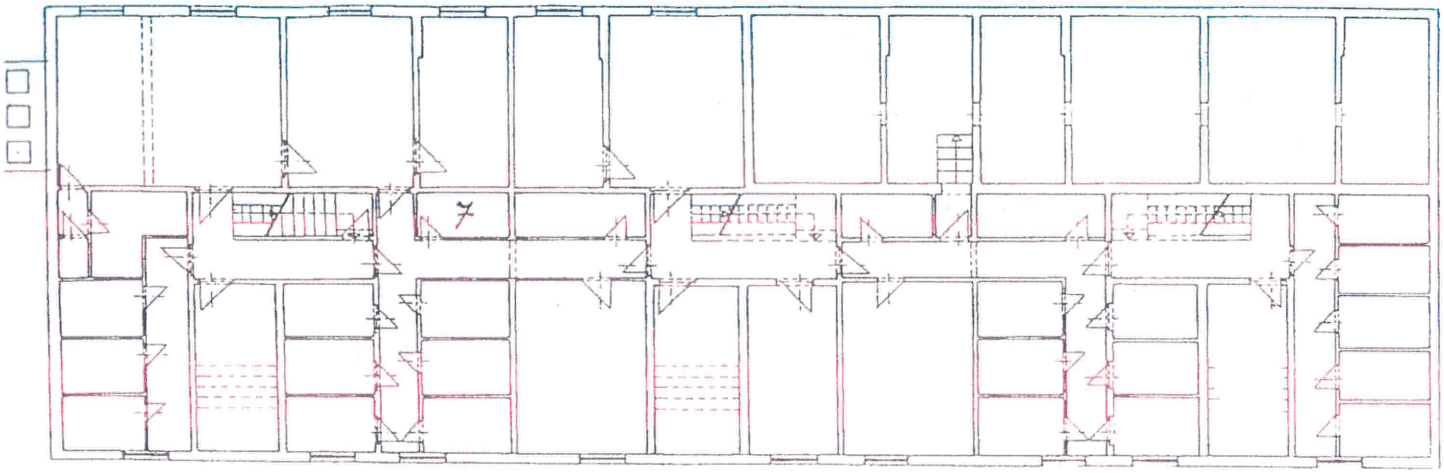
Úžitková plocha:	63,47	**Podlahová plocha:**	59,94	**Plocha balk. a logií:**	3,64
Úž.pl.uprav.:	0,00	**Obytná plocha:**	41,83	**Plocha1:**	63,47
Vykurovaná plocha:	63,47	**Vedľajšia plocha:**	18,11	**Plocha2:**	64,38
Vykur.pl.uprav.:	0,00	**Pivnica:**	0,00	**Plocha3:**	2,58
Vykurovaný objem:	0,00	**Číslo pivnice:**	0	**Plocha4:**	0,95

Zoznam miestností

						Plochy, do ktorych sa zaratáva miestnosť							
Miestnosť	**Výš.**	**Úžitk.**	**Úž.upr.**	**Obyt.**	**Vedľ.**	**Podl.**	**Vykur.**	**Kuch.**	**Prísluš.**	**Bal.Log**	**Balkón**	**Loggia**	**Pivnica**
Izba 1	2,60	17,60	0,00	17,60	0,00	17,60	17,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Izba 2	2,60	12,42	0,00	12,42	0,00	12,42	12,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Izba 3	2,60	11,81	0,00	11,81	0,00	11,81	11,81	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Kuchyňa	2,60	8,87	0,00	0,00	8,87	8,87	8,87	8,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Predsieň	2,60	9,24	0,00	0,00	9,24	9,24	9,24	0,00	9,24	0,00	0,00	0,00	0,00
Kúpelňa	2,60	2,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,58	0,00	2,58	0,00	0,00	0,00	0,00
WC	2,60	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,95	0,00	0,95	0,00	0,00	0,00	0,00
Balkon	2,60	3,64	3,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,64	0,00	0,00

Tomáš Čunderlík, Zamestnanec





L E G E N D A

Č.	M I E S T N O S Ť	PLOCHA m^2
1	Izba	11,40
2	Izba	11,30
3	Izba	17,10
4	Kuchyňa	13,02
5	Predsieň	6,50
6	W.C	0,95
7	Kúpeľňa	2,57
8	Loggia	2,75
9	Vstup	10,45
10	Schodisko	12,10
11	Predsieň	6,52
	Pivničná kobka	3,12

INVESTOR: MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA PODUNAJSKÉ BISKUPICE
TROJIČNÉ NÁM. Č. 11, BRATISLAVA

NÁZOV A MIESTO STAVBY:
PRIEKOPNÍCKA 20, 22, 24

BYTOVÝ PODNIK PBV
TOPLIANSKA 5
BRATISLAVA

DÁTUM	júl 1997
MIERKA	1 : 200
Č. VÝKR.	

Situácia k bytu č. 7
a pivničnej kobky

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 a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911157.
Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 100 / 2025.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.