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. 101 / 2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 8, s podielom 142/10000-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 5201 k.ú. Podunajské Biskupice , obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, na Estónskej ul. č. 16

Počet strán (z toho príloh): 15 ($4A_4$)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 8, s podielom 142/10000-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súpisné č. 5201 k.ú. Podunajské Biskupice, ku dňu posúdenia, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: ako podklad k dobrovoľnej dražbe

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 14.09.2025

4. Dátum , ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.09.2025

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

- Výpis z LV č. 4068 k.ú. Podunajské Biskupice, vyhotovený cez KP zo dňa 21.07.2025
- Informatívna kópia z mapy
- Schematický pôdorys podlažia a pasport priestorov
- Potvrdenie správcu domu z 02.09.2025
- 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) alebo 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.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

<u>Východisková hodnota stavieb (VH)</u>

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 byt nie je určený na komerčné účely, porovnávacia metóda na stanovenie všeobecnej hodnoty bola použitá len informatívne v mieste a čase z realitných portálov pre nedostatok ponúk bytov v pôvodnom stave

b) vlastnícke a evidenčné údaje: podľa výpisu z listu vlastníctva č. 4068 k.ú. Podunajské Biskupice, k rozhodujúcemu termínu v čase posúdenia bola vlastníčkou

Liptáková Zuzana r. Gregáňová, Estónska 16, Bratislava, v podiele 1/1

Titul nadobudnutia: kúpa v r. 1997

Ťarchy: uvedené na LV v prílohe

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: nebola predložená

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. 8 so spol. podielom 142/10000 na spol. častiach a zariadeniach domu s.č. 5201

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

zastavaný pozemok stavbou, právo stavby podľa zák.č. 182/93 Z.z.

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 Estónska č. 16, byt č. 8

UMIESTNENIE STAVBY A KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE: Bytový dom súp. č. 5201 na ul. Estónska č. 16 - 22 sa nachádza v zastavanom území mestskej časti Podunajské Biskupice a bol daný do užívania v roku 1974 podľa doloženého dokladu. Obytný dom je situovaný na pozemkoch parc.č. 5387, 5388, 5389 a 5390 so 4-imi vstupmi s výťahom, 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. Obytný súbor s 1500 bytmi a občianskou vybavenosťou. Tvorený 3 blokmi 8- podlažných typizovaných panelových bytových domov na pôdoryse nerovnakých plošne veľkorysých osemuholníkov. Skoro uzavreté bloky sa otvárajú svojou nezastavanou 1 resp. 2 stranami k objektom školskej a obchodnej vybavenosti, ležiacim mimo oktagónov. Vnútrobloky boli vyhradené pobytovej zeleni a detským ihriskám. Skupinu dopĺňa polootvorený najmenší osemuholník 11-podlažného polyfunkčného objektu „Pentagon" na Stavbárskej ul.

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 doskový bytový dom schodiskového typu s výťahom, s 2-mi bytmi na poschodí. Vstup do domu je priamo z upraveného terénu. Dom má domovú vybavenosť v suteréne a všetky prípojky od domu k verejným inžinierskym sieťam.

STAVEBNO-TECHNICKÝ POPIS : spodná stavba domu je na betónových základoch s vodorovnou hydroizoláciou. Nosné murivo je zrealizované ako stenový panelový systém. Stropy sú rovné. Vnútorné omietky sú prevedené ako vápenné hladké, vonkajšie omietky sú na báze silikátov so zateplením a exteriérové dvere sú hliníkové s el. čipom na otváranie.

V bytovom dome boli vykonané nasledovné práce:

- r. 2010 zateplenie firma Final, s.r.o., vrátane strechy a brán,
- r. 2019 nové výťahy firma OK Výťahy, s.r.o.
- výmena okien v spoločných priestoroch (rok): rok 2010
- iná modernizácia bytového domu (rok): hydraulické vyregulovanie ÚK, rok 2008

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. 8, ktorého veľkosť predstavuje **142/10000.**

VEK BYTOVÉHO DOMU :

Vek domu je určený dokladom ku dňu ohodnotenia na 51 rokov (rok dania domu do užívania - **rok 1974).** Technický stav domu je primeraný k jeho údržbe.

POPIS BYTU Č. 8 :

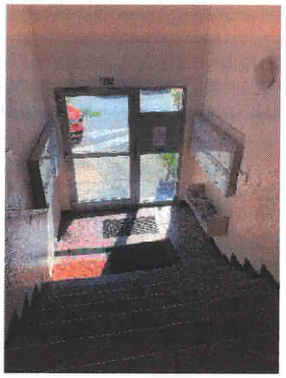
UMIESTNENIE A DISPOZIČNÉ RIEŠENIE BYTU :

Podľa predloženej dokumentácie sa jedná o trojizbový byt, ktorý sa nachádza na treťom podlaží vo vchode s orientačným číslom 16.

Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva s dvojstrannou orientáciou. Príslušenstvo bytu je predsieň, kuchyňa, kúpeľňa, WC, balkón

STAVEBNO-TECHNSCKÝ POPIS BYTU :

Byt nebol sprístupnený a z uvedeného bol vyhodnotený ako štandardne, typovo vybavený a zariadený.



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]
spolu 63,47	63,47
izba	0,00
izba	0,00
izba	0,00
kuchyňa	0,00
predsieň	0,00
WC	0,00
kúpeľňa	0,00
Vypočítaná podlahová plocha	**63,47**
balkón	0,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie: ***k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)***

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	4,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,18
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,65
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,78
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	5,73
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,25	0,63	0,60
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,78
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,87
21	Ostatné	2,00	1,25	2,50	2,39
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82

23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,87
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
	Spolu	**100,00**		**104,63**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 104,63 / 100 = 1,0463$

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

$VH = 325,30$ €/m² $* 3,975 * 1,132 * 1,0463 * 1,05$

$VH = 1\,608,10$ €/m²

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Estónska 16, byt č.8	1974	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 608,10 €/m² * 63,47m²	102 066,11
Technická hodnota	49,00% z 102 066,11 €	50 012,39

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností: predmetom posúdenia je stavba bytového domu na Estónskej ul. č.16 - 22 v lokalite bytových domov v OS Medzi jarkami. Ohodnocovaný objekt, v ktorom sa nachádza posudzovaný byt je schodiskový dom so 4-imi vstupmi, pravidelného pôdorysného tvaru, napojený na všetky inžinierske siete v priľahlej komunikácii. Posudzovaný byt sa nachádza na treťom 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 môže vplývať objekt Pentagonu v susedstve. 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 boli zistené riziká uvedené na LV v časti „Ťarchy"

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.

HTTPS://ZBGIS.SKGEODESY.SK/MAPKA/SK/KATASTER/DETAIL/KATASTER/PARCELA-C/847755/5421?POS=48.139542,17.198849,18

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, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	4,000	30	120,00
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, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,000	6	12,00
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**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	4,000	6	24,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,000	5	20,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	6,000	9	54,00
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,100	7	7,70
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**	**598,70**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 598,7/ 145	4,129
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 50 012,39 € * 4,129	**206 501,16 €**

III. ZÁVER

Otázka zadávateľa: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu bytu č. 8 s podielom 142/10000-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 5201 nachádzajúci sa na pozemkoch parc. č. 5387, 5388, 5389 a 5390 k.ú. Podunajské Biskupice, obec Bratislava - m.č. Podunajské Biskupice, okres Bratislava II, na ul. Estónska č.16 - 22, podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, pre účel dobrovoľnej dražby.

Odpoveď: súčet všeobecných hodnôt bytu č. 8 s podielom 142/10000-ín na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu súp.č. 5201 k.ú. Podunajské Biskupice, je ku dňu posúdenia vrátane dane z pridanej hodnoty

207 000 Eur

Slovom: Dvestosedemtisíc Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Estónska 16, byt č.8	206 501,16
Všeobecná hodnota celkom	**206 501,16**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**207 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemtisíc Eur	

V Bratislave, 14.09.2025

Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV.Prílohy:

- Výpis z LV č. 4068 k.ú. Podunajské Biskupice, vyhotovený cez KP zo dňa 21.07.2025
- Informatívna kópia z mapy na str. 8 v časti II. Posudok
- Schematický pôdorys podlažia a pasport priestorov
- Potvrdenie správcu domu z 02.09.2025
- Fotodokumentácia na str. 5 v časti II. 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	:	17:27:39
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. 4068 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5201	**5387 5388 5389 5390**	**9**	**Bytový dom Estónska 16,18,20,22**		**1**
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5387 pod stavbou s.č. 5201 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5388 pod stavbou s.č. 5201 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5389 pod stavbou s.č. 5201 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 5390 pod stavbou s.č. 5201 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6297.					
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) **Estónska 16**	Poschodie **3**	Číslo bytu **8**	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve **142/10000**
Súpisné číslo **5201**	Miestna časť		
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
52	**Liptáková Zuzana r. Gregáňová, Estónska 16, Bratislava, SR, Dátum narodenia: 28.05.1939**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Kúpa V-39984/97 zo dňa 3.11.1998 38D/699/2005 Dnot 66/2005 zo dňa 8.12.2005	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov Estónska 16-22 formou dobrovoľnej dražby na byt č. 8 na 3.p., vchod Estónska 16, P-851/2025	-
Správca - Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	PRAVO STAVBY S.C.5201 NA PARC.5387-5390 PODLA §23 ODST.5 ZAK.C.182/93 Z.Z.
-	6-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT NA PREVADZANY BYT,NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 ROKOV V PRIPADE PREVODU BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 40046/97 Z 2.4.1998
-	8-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT A.S.NA PREVADZ.BYT NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 ROKOV V PRIPADE PREV.BYTU A POZ.NA INU OSOBU AKO MANZELA,DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 39980/97 Z 22.6.1998
-	9-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT A.S. NA PREVADZ.BYT NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 R.V PRIPADE PREV.BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/,DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 39979/97 Z 10.9.1998
-	11-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT A.S. NA PREVADZ.BYT NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 R.V PRIPADE PREV.BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/,DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 40000/97 Z 13.11.1998
-	12-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT A.S. NA PREVADZ.BYT NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 R.V PRIPADE PREV.BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/,DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 40001/97 Z 17.11.1998
-	18-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT A.S. NA PREVADZ.BYT NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 R.V PRIPADE PREV.BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/,DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 40016/97 Z 5.11.1998
-	20-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT A.S.NA PREVADZ.BYT NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 R.V PRIPADE PREV.BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/,DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 40023/97 Z 5.11.1998
-	22-ZALOZ.PRAVO V PROSPECH SLOVNAFT A.S. NA PREVADZ.BYT NESPLATENU CAST CENY BYTU PO DOBU 10 R.V PRIPADE PREV.BYTU NA INU OSOBU AKO MANZELA /KY/,DETI,VNUKOV ALEBO RODICOV PODLA V 40028/97 Z 5.11.1998
-	ZAL.PRAVO K BYTU V PROSPECH OST.VLASTNIKOV BYTOV V ZMYSLE § 15 ZAK.C.182/93 Z.Z.
Vlastník poradové číslo 52	Vl.pod 52 - Zál.právo v prospech Slovnaft, a.s. na nesplatenú časť ceny bytu po dobu 10 rokov od uzavretia zmluvy v prípade prevodu bytu na inú osobu ako na manžela(-ky),deti,vnukov alebo rodičov podľa V-39984/97 zo dňa 3.11.1998

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Vážená pani
Zuzana Liptáková
Estónska č. 16
821 06 Bratislava

V Bratislava dňa 2.9.2025

Vec
Potvrdenie

Potvrdzujeme, že dom na Estónskej č. 16, súpisné číslo 5201 bol skolaudovaný a odovzdaný do užívania v roku 1974.

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

Tomáš Čunderlík
odd. správy budov

+421 2 33 33 11 11
SK1100 000 0026 2270 5450
IČO: 35815353
IČ DPH: SK2020246679
DIČ: 2020246679
bppb@bppb.sk
Registrácia: Mestský súd III., Vložka č.: 24429/B, oddiel s.r.o.

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

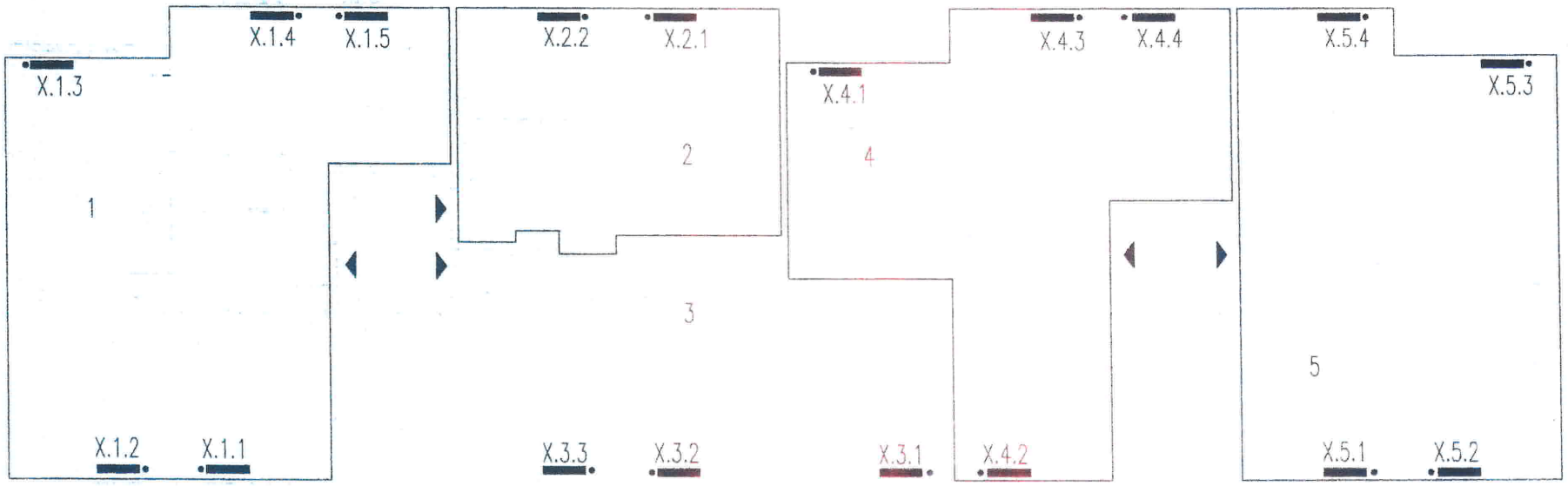
Plochy, do ktorych sa zaratáva miestnosť

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

PODLAŽIE:X-8

EST. C.18,22



EST. C.15,20

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 101 / 2025.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.