

Znalec: Ing. Lucia Magulová, Ružová dolina 586, 919 01 Suchá nad Parnou
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
0908 764 595, lucia.magulova@gmail.com

Zadávateľ: Arveres s.r.o.
Macov 303
930 32 Macov

Číslo objednávky: Objednávka zo dňa 21.5.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

136/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.46 na Rajeckej ulici 6 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 8682 na parcele č. 491/33, 491/32, 491/31, 491/30, 491/29, v k.ú. Vrakuňa, obec Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 19 (7)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.46 na Rajeckej ulici 6 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 8682 na parcele č. 491/33, 491/32, 491/31, 491/30, 491/29, v k.ú. Vrakuňa, obec Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

2 Účel znaleckého posudku:

Podklad pre právny úkon - výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva a spoločných priestorov domu) a v dohodnutom termíne 13.7.2026 o 15:30 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalčkyni bolo predložené Potvrdenie o uvedení domu do prevádzky, pôdorys ohodnocovaného bytu a popis vykonaných rekonštrukcií bytového domu.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 13.7.2026 - deň obhliadky

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a Dodané zadávateľom :

Objednávka zo dňa 13.7.2026
Potvrdenie o uvedení domu do prevádzky
Pôdorys bytu
Popis vykonaných rekonštrukcií

5.b Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 13.7.2026
Výpis z listu vlastníctva č. 2843 - čiastočný pre k.ú. Vrakuňa zo dňa 18.8.2026
Informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.8.2026
Fotodokumentácia bytového domu

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty 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
Zákon č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 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 platnom znení
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
Zákon č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.
Zákon 25/2025 Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb v platnom znení.
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky

Miera nezamestnanosti podľa www.upsvar.sk

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

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

Technická hodnota (TH) - Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Nehuteľnosť - je pozemok a stavba spojená so zemou pevným základom

Stavba - je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Bytový dom - je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a z viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie

Byt - je miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

k_{cu} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. V prípade, že k termínu ohodnotenia neboli aktuálne indexy verejne publikované, použijú sa posledné známe

k_v - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu

k_k - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby, ak to nebolo zohľadnené v k_v. Pri výbere porovnateľného objektu s rovnakou konštrukčno-materiálovou charakteristikou hodnoteného objektu sa tento koeficient rovná 1,0.

k_m - koeficient vyjadrujúci územný vplyv Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

k_{pd} - koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-] podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných v čase konania obhliadky.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitý rozpočtový ukazovateľ na stanovenie východiskovej hodnoty:

Použitý sú rozpočtový ukazovateľ publikovaný v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2843 v k.ú. Vrakuňa. List vlastníctva č. 2843 tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2843

A. Majetková podstata:

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiest. stavby
8682	491/29	9	Rajecká 6, 8, 10	1
	491/30			
	491/31			
	491/32			
	491/33			

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/29 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/30 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/31 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/32 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/33 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157.

9 - Bytový dom

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

Byty a nebytové priestory

Byt

vchod: Rajecká 6 4.p. Byt č. 46

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 1549/100000

32 Badušek Martin r. Badušek a Petra Badušková r. Palkovičová, Rajecká 34, Bratislava, PSČ 821 07, SR, (Slatinská 12, 821 07 Bratislava)

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-25895/14 zo dňa 29.10.2014

Iné údaje Bez zápisu

Poznámky Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na byt č. 46, 4.p., vchod Rajecká 6, formou dobrovoľnej dražby, zo dňa 16.04.2024, P-602/24

Iné údaje - nepriradené:

Vecné bremeno - právo stavby na pozemku parc.č.491/29-33 podľa § 23 zákona č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z

C. Ťarchy:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z.

32 Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., ČR, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO: 47251336) na byt č.46 na 4.p., vchod Rajecká 6, podľa V-25893/14 zo dňa 29.10.2014

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, vykonaná dňa 13.7.2026. Ohodnocovaná nehnuteľnosť mi pri obhliadke dňa 13.7.2026 nebola zo strany povinných osôb sprístupnená, z uvedeného dôvodu som vykonala

obhliadku len formou vonkajšej obhliadky v dosahu dostupnosti (exteriér stavby). Z uvedeného dôvodu budem pri ohodnocovaní nehnuteľnosti postupovať podľa § 12 ods. 3 zákona č. 572/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom dňa 13.7.2026.

d) Porovnanie technickej dokumentácie stavieb a nehnuteľností so skutočným stavom:

Nakoľko mi nebol sprístupnený byt č. 46 k obhliadke, nemôžem vykonať porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

List vlastníctva, kópia katastrálnej mapy v zásade súhlasia so skutkovým stavom.

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

Byt č. 46, Rajecká 6, s.č. 8682 na 4. p., na parc. č. 491/29-33, okres Bratislava II, obec BA - m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa, zapísaný na LV 2843

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

Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. č. 491/29-33, okres Bratislava II, obec BA - m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa, zapísaný na LV 5157

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): Podľa územného plánu mesta Bratislava je funkčné využitie územia, v ktorom sa nachádzajú pozemky, na ktorých je postavený bytový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza - viacpodlažná zástavba obytného územia, kód funkčnej plochy 101. Zdroj: Výkresy Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy (bratislava.sk).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 46, Rajecká 6, k.ú. Vrakuňa

POPIS

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka predmetu ohodnotenia a v dostupných podkladoch nebola fotodokumentácia interiéru, ani doklad o jeho rekonštrukcii, predpokladám, že ohodnocovaný byt je v pôvodnom stave s typovým vybavením.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 4. poschodí bytového domu s.č. 8682 na Rajeckej ulici č. 6 v Bratislave, m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa.

Bytový panelový dom, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza má 8 nadzemných podlaží. Na 1. NP je vstupný priestor, chodby, schodište, výtah, spoločné priestory a nebytové priestory. Na ostatných podlažiach sú byty prístupné zo schodísk.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1987. Predpokladanú celkovú životnosť stanovujem odborným odhadom na 100 rokov. Z dispozičného a z konštrukčného hľadiska sú v bytovom dome byty, nebytové priestory, spoločné priestory a pivničné kobky patriace k bytom. Dom podľa dostupných informácií prešiel čiastočnou rekonštrukciou. V roku 2013 bol zateplený obvodový plášť domu, zrekonštruované boli balkóny a 1.NP domu (podľa informácií od správcu bol zrekonštruovaný suterén domu, avšak dom nemá podzemné podlažie, tak predpokladám, že bolo zrekonštruované 1. NP, čo bolo možné vidieť aj cez vstupnú bránu). V roku 2023 boli zhotovené nové výťahy a v roku 2024 boli zhotovené nové zvislé aj ležaté rozvody.

Dom je riešený ako priestorový nosný systém skladajúci sa zo železobetónovej konštrukcie z plošných prefabrikátov. Byty v dome sú riešené ako priestorová železobetónová konštrukcia. Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov s rovným podhl'adom. Krytina plochej strechy je živičná natavovaná, Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. V dome sú nové výťahy, umiestnené vo výtahovej šachte.

Úpravu vonkajších povrchov tvorí kontaktný zatepl'ovací systém s povrchovou úpravou na báze umelých hmôt. Vnútorne omietky sú vápennocementové hladké. Okná v spoločných priestoroch sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstupná brána je hliníková, presklená. Schodisko železobetónové prefabrikované. Vykurovanie je ústredné napojené na centrálny rozvod tepla. Elektroinštalácia je svetelná s poistkovými automatmi. Dom má bleskozvod. Rozvod studenej vody a teplej úžitkovej vody je z centrálného zdroja. Kanalizácia do verejnej siete. Vstup do domu je na elektromagnetický čip, v dome je elektrovrátnik.

Byt č. 46 sa nachádza na 4. podlaží bytového domu na Rajeckej ulici 6, súpisné číslo 8682 orientačné číslo vchodu 6, zapísaný je na LV č. 2843 k.ú. Vrakuňa, vedený je ako stavba na parcele č. 491/33, 491/32, 491/31, 491/30, 491/29. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je 1549/100000.

Ohodnocovaný byt č. 46 je podľa predloženého pôdorysu štvorizbový s príslušenstvom, ktorým je kuchyňa, hala, predsieň, kúpeľňa, WC, loggia a pivnica. Vybavenie bytu, použité materiály a prípadné rekonštrukcie mi nie sú známe nakoľko mi nebol byt sprístupnený k obhliadke. Z tohto dôvodu predpokladám, že je byt v pôvodnom stave s typovým vybavením a bola v ňom vykonávaná bežná údržba. Na základe obhliadky z exteriéru a identifikácie orientácie bytu podľa predloženého pôdorysu, možno konštatovať, že má byt plastové okná a presklenú loggiu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Kuchyňa 10,76	10,76
Izba 19,42	19,42
Izba 13,47	13,47
Izba 9,38	9,38
Izba 9,38	9,38
Hala 11,54	11,54
Predsieň 2,35	2,35
Kúpeľňa (sprch, kút) 2,96	2,96
WC 1	1,00
Výmera bytu bez pivnice	80,26
Pivnica 1,73	1,73
Vypočítaná podlahová plocha	81,99
Loggia 3,47	3,47

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,199$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Počet izieb:

$$4$$

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	4,81
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,69
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,81
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,96
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,21
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48

14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,10	2,20	2,12
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,12
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,10	1,10	1,06
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,88
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,92
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,85
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,96
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,92
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,40
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,88
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorňý plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,92
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,85
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,85
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,40
	Spolu	100,00		104,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 104,00 / 100 = 1,04$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,199 * 1,037 * 1,0400 * 1,05$$

$$V_H = 1\,546,79 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Dom bol dokončený a daný do užívania v roku 1987, podľa dostupných dokladov. Údržba objektu bola dobrá. Dobu životnosti objektu stanovujem na základe použitého materiálu, technológií, údržby a odborného odhadu stavu PDŽ na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 46, Rajecká 6, k.ú. Vrakuňa	1987	39	61	100	39,00	61,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,546,79 \text{ €/m}^2 * 81,99 \text{ m}^2$	126 821,31
Technická hodnota	$61,00\% \text{ z } 126\,821,31 \text{ €}$	77 361,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v zastavanom území mesta Bratislavy, v mestskej časti Vrakuňa, na Rajeckej ulici. V blízkosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť vrátane zdravotného strediska, pošty, kultúrneho zariadenia a nákupných možností. Od centra mesta je lokalita vzdialená približne 10 km a dopravné spojenie je mestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je do 40 minút.

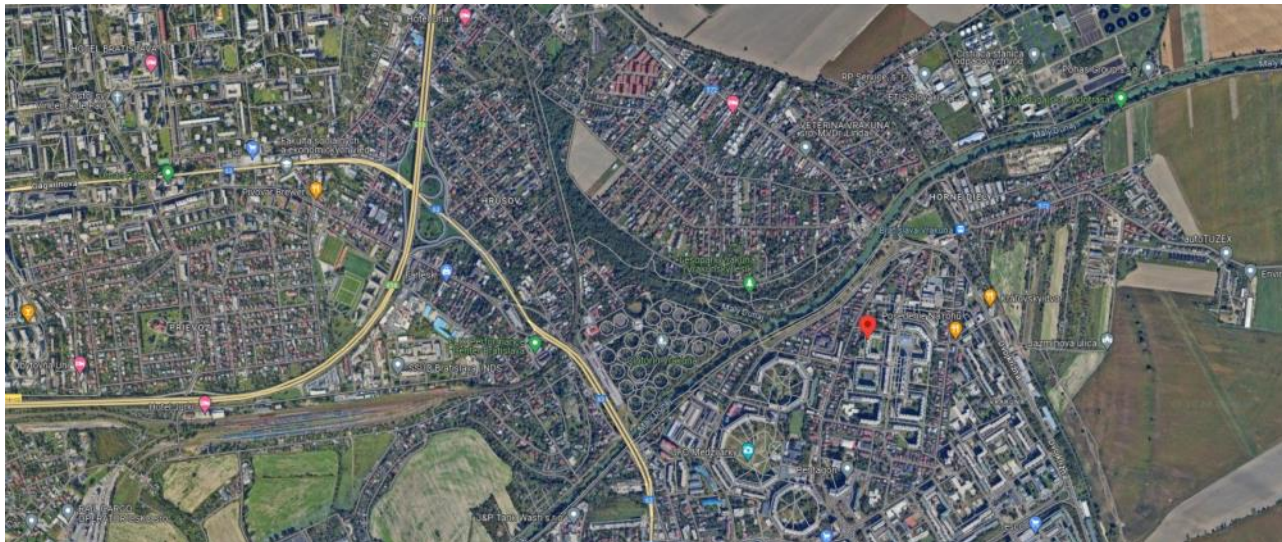
V lokalite je dostupnosť k viacerým materským a základným školám.

Dostupnosť centrálnych úradov Slovenskej republiky v hl. meste SR Bratislave je do 30 min. MHD.

Dostupnosť bežnej obchodnej siete a služieb je do 5 min. pešej chôdze. V blízkosti sa nachádzajú zastávky MHD Estónska.

V blízkosti domu je množstvo zelene a parkov. Do 1 km od bytového domu sa nachádza lesopark Vrakuňa a rameno Malého Dunaja.

Dopyt po nehnuteľnostiach v lokalite mierne prevyšuje ponuku. Technický stav budovy je dobrý, objekt je zateplený, vyžaduje len bežnú údržbu. Pracovné príležitosti v Bratislave sú dobré, miera nezamestnanosti neprevyšuje 5%. Byt sa nachádza na 4. poschodí v krajnej sekcii.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnocovania je bytová jednotka, slúžiaca na bytové účely a nie je predpoklad, že by bola využívaná na iný účel.

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

Na LV č. 2843 je zapísaná poznámka a evidované t'archy vid'. LV č.2843 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie použitého koeficientu polohovej diferenciacie:

Vzhľadom na polohu, typ nehnuteľnosti, celkový technický stav a dopyt po nehnuteľnostiach podobného typu v danej lokalite v tomto čase, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,1.

Koeficient optimálne odzrkadľuje súčasný stav dopytu po porovnateľných nehnuteľnostiach v tomto čase v danej lokalite.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,200	10	22,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,200	30	66,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,200	7	15,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,605	10	6,05
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,300	8	26,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,200	6	13,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	2,200	9	19,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	3,300	7	23,10
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,300	7	23,10
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,300	6	19,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,605	20	12,10
	Spolu			145	296,45

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 296,45 / 145$	2,044
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 77\,361,00 \text{ €} * 2,044$	158 125,88 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Citácia otázok zadávateľa a stručná odpoveď:

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.46 na Rajeckej ulici 6 vrátane príslušenstva a podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu s.č. 8682 na parcele č. 491/33, 491/32, 491/31, 491/30, 491/29, v k.ú. Vrakuňa, obec Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, Bratislavský kraj za účelom vykonania dobrovoľnej dražby.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota bytu a nebytového priestoru stanovená metódou poloh. diferenciácie: 158 125,88 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu obhliadky, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 46, Rajecká 6, k.ú. Vrakuňa	158 125,88
Všeobecná hodnota celkom	158 125,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	158 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatosem tisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

Na LV č. 2843 je zapísaná poznámka a evidované ťarchy vid'. LV č.2843 v prílohe znaleckého posudku.

Na nehnuteľnosť sa viažu vecné práva tretích osôb vo forme záložného práva. Žiadne iné riziká spojené s nehnuteľnosťou nie sú znalkyni známe.

V Suchej nad Parnou, dňa 18.08.2026

Ing. Lucia Magulová

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z listu vlastníctva č. 2843 - čiastočný, k.ú. Vrakuňa zo dňa 18.8.2026
2. Katastrálna mapa zo dňa 18.8.2026
3. Pôdorys bytu
4. Potvrdenie o uvedení domu do prevádzky
5. Informácie o rekonštrukciách bytového domu
6. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II Dátum vyhotovenia : 18.8.2026
Obec : 529338 Bratislava-Vrakuňa Čas vyhotovenia : 18:45:46
Katastrálne územie : 870293 Vrakuňa Údaje platné k : 17.8.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2843 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
8682	491/29 491/30 491/31 491/32 491/33	9	Rajecká 6, 8, 10		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/29 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/30 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/31 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/32 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/33 pod stavbou s.č. 8682 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5157.					
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) Rajecká 6	Poschodie 4	Číslo bytu 46	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1549/100000
Súpisné číslo 8682	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
32	Badušek Martin r. Badušek a Petra Badušková r. Palkovičová, Rajecká 34, Bratislava, PSČ 821 07, SR, (Slatinská 12, 821 07 Bratislava), Dátum narodenia: 28.12.1986, Dátum narodenia: 22.07.1988, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-25895/14 zo dňa 29.10.2014		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti

	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na byt č. 46, 4p., vchod Rajecká 6, formou dobrovoľnej dražby, zo dňa 16.04.2024, P-602/24	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Vecné bremeno - právo stavby na pozemku parc.č.491/29-33 podľa § 23 zákona č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z.

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení zákona č. 151/1995 Z.z.
Vlastník poradové číslo 32	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., ČR, organizačná zložka: UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., pobočka zahraničnej banky (IČO: 47251336) na byt č.46 na 4.p., vchod Rajecká 6, podľa V-25893/14 zo dňa 29.10.2014

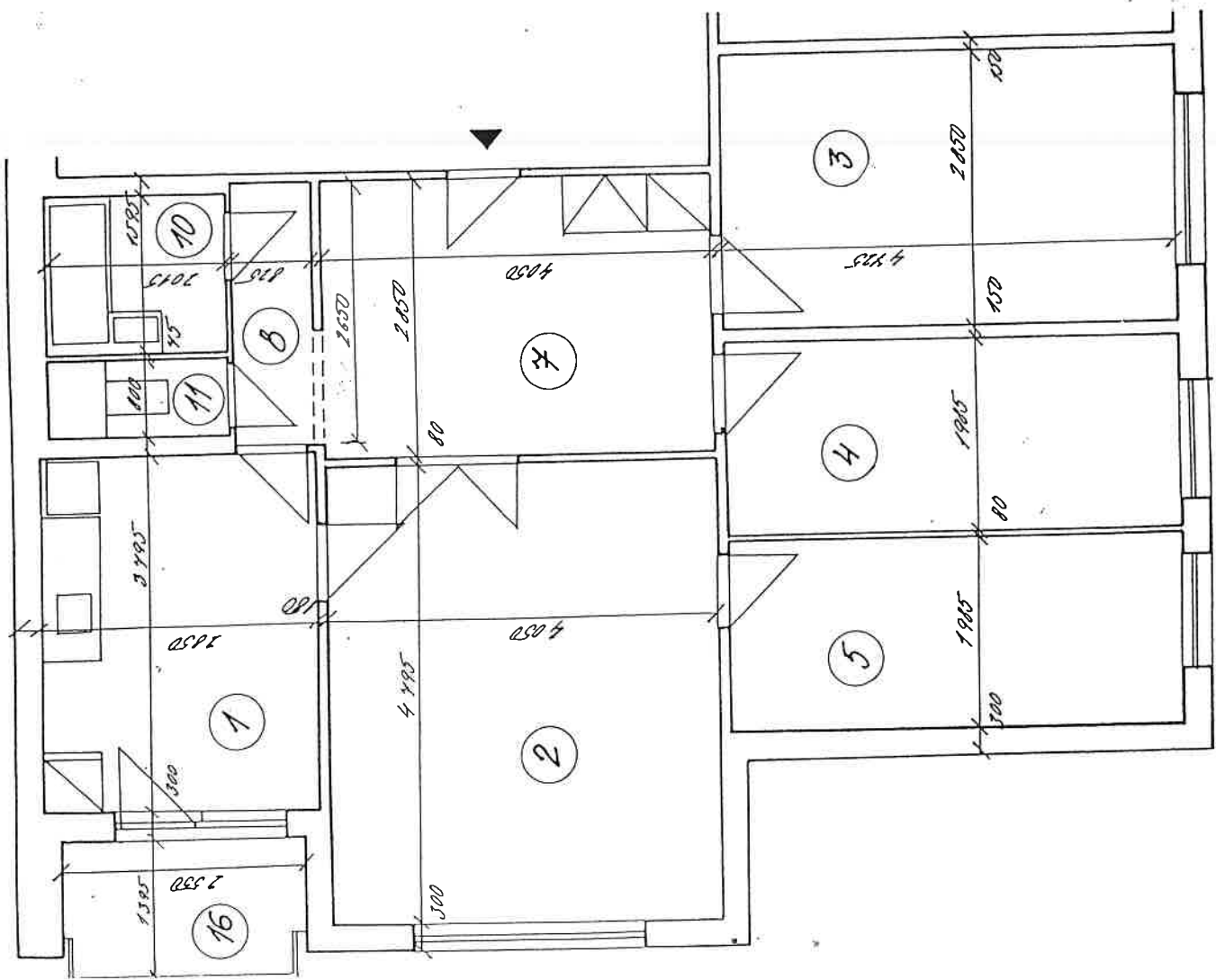
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava II	Bratislava-Vrakuňa	Vrakuňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 491/29 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18. 8. 2026 18:45:28		
Údaje platné k	17. 8. 2026 18:00:00		

PLÁNÍK BYTU

ČÍS- LO	NÁZOV MÍSTNOSTI	PLOCHA M ²
1	KUCHYŇKA	10,16
2	1. IZBA	19,42
3	2. IZBA	13,47
4	3. IZBA	9,30
5	4. IZBA	9,30
6	5. IZBA	-
7	HALA	11,54
8	PREDSEŇ	2,35
9	SPALNA	-
10	KÚPELNA / SPR. KÚŤ	2,96
11	WC	1,00
12	INE	-
13	KOMORA (nido ovu)	-
14	BALKÓN K5	-
15	TERAŠY - K5	-
16	LOGGIE 1 K5	3,47
17	PIVNICA	1,13
UŽITKOVÁ PLOCHA		80,26
VYKUROVANÁ PLOCHA		82,41
PODLAHOVÁ PLOCHA		81,99



OBJEKT RAJECKÁ	6
VCHOD	4.
POSCHODIE	46
ČÍS. BYTU	1171471

SPRÁVA DOMOV SBD BRATISLAVA II, s.r.o.

Strojnícka 8, 827 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 970 740, IČ DPH: SK 2022103820, DIČ: 2022103820
zapísané v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: S r o., Vložka č. 38785/B

Váž. pán
Martin Badušek
Rajecká 6
821 07 Bratislava

VÁŠ LIST ZNAČKY/ ZO DŇA

NAŠA ZNAČKA
4937/2026/Ci

VYBAVUJE
Lucia Címerová

BRATISLAVA
18.05.2026

VEC: **Potvrdenie o uvedení domu do prevádzky**

Na základe Vašej žiadosti, potvrdzujeme, že bytový dom Rajecká 6-10 v Bratislave, súpisné číslo II.8682 bol uvedený do prevádzky v roku 1987.

S pozdravom

Správa domov SBD
Bratislava II. s.r.o.
Strojnícka 8, 827 01 Bratislava
IČO: 35 970 740 IČ DPH: SK2022103820

Lucia Címerová
technický správca



drazby <drazby@arveres.sk>

komu: mne ▾

📎 31. 5. 2024 18:14

Ospravedlňujem sa ešte máme dodatočné informácie o rekonštrukciách.

Rekonštrukcie:

- * Zateplenie obvodový plášť, balkóny a suterén rok 2013
- * Nové výťahy: 2023
- * Nové rozvody aj zvislé aj ležaté: január 2024

S pozdravom Tím Arveres s.r.o.,

Mgr. Petra Kovárová



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo (37 00 00) a odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností (37 09 00), pod evidenčným číslom 915419.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 136/2026.

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

Ing. Lucia Magulová
znalec