

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

**Zadávatel':** DRAŽOBNÍK, s.r.o.  
Národná trieda 10, 040 01 Košice  
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, vložka č. 19669/V

**Číslo objednávky:** Objednávka znaleckého posudku zo dňa 17.03.2026



## ZNALECKÝ POSUDOK

### znalecký úkon číslo 28/2026

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byt číslo 51 v bytovom dome súpisné číslo 8683, postavený na pozemkoch parcelné číslo 491/34, 491/35, 491/36, vchod Rajecká 12 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1728/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2822, obec Bratislava-Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 25 (z toho 12 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

## I. ÚVOD

### 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- byt číslo 51 v bytovom dome súpisné číslo 8683, postavený na pozemkoch parcelné číslo 491/34, 491/35, 491/36, vchod Rajecká 12 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1728/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2822, obec Bratislava- Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa.

### 2. Účel znaleckého posudku:

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

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti 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, ktorá bola vykonaná dňa 10.04.2026. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 10.04.2026 od 9:00 hod. nbol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

### 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

23.04.2026

### 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

#### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 17.03.2026 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo FO 57/2024, vypracovala Ing. Silvia Gerčáková (formáte PDF).

#### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2822, zo dňa 10.04.2026, kat. územie Vrakuňa, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 23.04.2026, kat. územie Vrakuňa (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 10.04.2026.

### 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;

- Zákon č. 527/2002 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.

#### 7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

#### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

#### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaci predmet znaleckého posudku je predpokladám bez výnosu- v užívaní vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

#### Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne IV. štvrťrok 2025 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2822  
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
8683	491/34-36	9	Rajecká 12, 14		

Právny vzťah k pozemok parcelné číslo 491/34-36 pod stavbou s. č. 8683 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5081.  
Druh stavby:  
9 - bytový dom  
Kód umiestnenia stavby:  
1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory****ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:**

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia,  
rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Byt**

Vchod: Rajecká 12 5. p. Byt č. 51  
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu  
na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 1728/100000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník  
53 Scharingerová Lucia r. Scharingerová, Lipový rad 566/14, Tvrdošovce, PSČ 941 10, SR  
Dátum narodenia: 11.04.1987  
Spoluvlastnícky podiel: 1/2  
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-13258/24 zo dňa 30.07.2024  
Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V- 12555/2024 zo dňa 04.07.2024, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO:00151653) spôsobom predaja na dobrovoľnej dražbe, na byt č. 51 na 5.p., vchod Rajecká 12,P-1227/2025

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona c. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov  
11 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti: byt č. 51, 5.p., vchod Rajecká 12 podľa V-12555/24 zo dňa 4.7.2024

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná z okolitých prístupových plôch a v spoločných vstupných komunikačných priestoroch. V deň miestnej obhliadky, dňa 10.04.2026 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná nižšie.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Súvisiaca dokumentácia bola prevzatá z predloženej znaleckého posudku č. FO 57/2024.

**e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 2822 a informatívnej kópie z mapy).  
Vlastníctvo k bytu č. 51 v bytovom dome súp. číslo 8683 je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby, nadobudnuté na základe kúpnej zmluvy.

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

Stavby:

- byt číslo 51 v bytovom dome súpisné číslo 8683, postavený na pozemkoch parcelné číslo 491/34, 491/35, 491/36, vchod Rajecká 12 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1728/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2822, obec Bratislava- Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa,

Pozemky:

-

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

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

Predmetom posúdenia je byt v existujúcom bytovom dome, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie bytovým domom zastavaný pozemok.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt: Byt. č. 51 ,s. č. 8683, k. ú. Vrakuňa

Stavebnotechnický popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku číslo FO 57/2024:

Bytový dom na Rajeckej ulici v Bratislave, súpisné číslo 8683 bol skolaudovaný v roku 1987 a v tomto roku bol daný aj do užívania. Obytný dom má 8 nadzemných podlaží a dva spoločné vchody, každý s dvoma schodiskami a dvoma výťahmi.

Nosná konštrukcia je z unifikovaných železobetónových prefabrikovaných sendvičových – zateplených panelových prvkov - postavený v konštrukčnej sústave P1R300 z veľkorozmerných železobetónových prefabrikátov celomontovanej technológie.

Vstupné dvere sú jednokrídlové hliníkové so zasklením. Omietky stien vnútorných sú vápenné hladké, s olejovým náterom do výšky 120 cm, vonkajšia omietka je zateplená tepelnoizolačným náterom. Objekt je vybavený vnútorným rozvodom vody, plynu, kanalizácie a vykurovania, ohrevom TUV. Proti atmosférickým poruchám je nehnuteľnosť chránená bleskozvodom.

Obytný dom prešiel obnovou fasády, strechy a výplní fasádnych otvorov, preto som životnosť a opotrebenie stavby stanovila analytickou metódou.

**Vek obytného domu:** Vek stavby som určila na základe Správy o stave spoločných častí a zariadení domu za rok 2017, vydanéj Správou domov SBD Bratislava II, s.r.o, Strojnícka 8, Bratislava, s uvedením roku uvedenia bytového domu Rajecká 12-14, do prevádzky, kde je uvedené, že bytový dom bol daný do užívania v r. 1987.

**Spoločnými časťami domu sú:**

základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie zvislé nosné konštrukcie

**Spoločnými zariadeniami domu sú:**

výťahy, kočíkárne, sušiarne, manglovňa, práčovne, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplotné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva.

**Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach obytného domu je:** 1728/100000.

**Popis bytu:**

3 - izbový byt č.51 sa nachádza na 5.p. - 5 nadzemné podlažie.

Byt dispozične pozostáva z predsene, chodby, kúpeľne s WC, kuchyne, troch izieb, pivnice a loggie.

Výmera loggie sa nezapočítava do podlahovej plochy bytu.

**Byt bol rekonštruovaný v nasledovnom rozsahu:****v roku 2013**

- dispozičná úprava miestností kúpeľne s WC a prepojenie kuchyne s predsieňou
- kuchynská linka vrátane zabudovaných elektrospotrebičov
- sadrové stierky stien a stropov
- podlahové krytiny - plávajúce laminátové parkety, keramické dlažby
- interiérové dverné krídla v obložkových zárubniach
- rozvody vody a kanalizácie,
- termostatické hlavice na vykurovacích telesách a merače tepla
- plastové okná s izolačným dvojsklom a s vnútornými žalúziami
- rozvody elektroinštalácie vrátane poistkovej skrine
- vstavané skrine na chodbe a v izbách
- osadenie klimatizačnej jednotky

**v roku 2022**

- kúpeľňa vrátane zdravotníckych zariadení, keramických obkladov a dlažieb

**Dispozičné riešenie a zariadenie predmetu bytu:**

Zo spoločného schodiskového priestoru bytového domu, od ktorého je byt delený protipožiarnymi bezpečnostnými dverami je prístup do bytu cez predsieň s chodbou. Z predsiene je prístup do dvoch izieb a z chodby je prístup do kúpeľne, kuchyne a jednej izby. Podlahy bytu v obytných miestnostiach a v predsieni sú z plávajúcich laminátových parkiet, v ostatných priestoroch je keramická dlažba. Povrchová úprava stien celého bytu je zo sadrových stierok, s farebnými nátermi. Kuchyňa s kuchynskou linkou o dĺžke 4,0 m je klasickej skrinkovej zostavy na báze drevotriesky s povrchovou úpravou laminát s laminátovou bukasovou pracovnou doskou. Sústavu kuchynskej linky tvoria zabudované elektrospotrebiče: elektrická rúra, varná doska s plynovými horákmi, digestor a voľne stojaca chladnička s mrazničkou. V pracovnej doske je osadený nerezový drez s odkladacou plochou, s vodovodnou stojankovou pákovou batériou. Steny medzi hornými skrinka a pracovnou doskou sú obložené keramickým obkladom.

Interiérové dverné krídla sú plné s povrchovou úpravou drevená dyha, osadené v obložkových zárubniach. Miestnosti kúpeľne s WC sú kompletne rekonštruované. Kúpeľňa s WC sú obložené keramickým obkladom s keramickou dlažbou. Kúpeľňa je vybavená atypickým nadštandardným keramickým umývadlom osadeným v nábytkovej zostave, hydro-masážnym sprchovacím boxom s vaňou, parným generátorom, rádiom s reproduktormi a s termostatickým ovládacím hydro-masážnym stredovým panelom. V kúpeľni je osadená keramická fix WC misa. Vodovodná umývadlová batéria je stojanková páková.

K bytu prislúcha pivničná kobka na 1. nadzemnom podlaží.

**Technické vybavenie:**

Vykurovanie ako i dodávka teplej vody je zabezpečená centrálnymi rozvodmi ústredného kúrenia z centrálnych výmenníkovej stanice. Vykurovacie telesá sú oceľové doskové, v kuchyni je radiátor liatinový rebrový, zabezpečené vlastnými meračmi tepla a termostatickými hlaviciami na regulovanie teploty.

Okná v byte sú plastové s izolačným dvojsklom s vnútornými plastovými žalúziami.

Byt má samostatnú telefónu linku a pripojenie na káblovú televíziu optokáblami. Elektrický vrátnik s magnetickým zatváraním. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie - rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody vody vrátane merača spotreby studenej vody a rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov.

**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 <sup>2</sup> ]
Predsieň 3,51*2,66	9,34
Chodba 0,615*0,85	0,52
Kúpeľňa 2,54*1,82-(0,79*0,58)	4,16
Obývací izba 4,01*4,72	18,93

Izba 4,22*2,86	12,07
Izba 3,56*2,24	7,97
Kuchyňa 3,87*2,25-(0,27*1,34)	8,35
Výmera bytu bez pivnice	61,34
Pivnica 1,45*1,1	1,60
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>62,94</b>
Lodžia 1,32*1,93	2,55

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,057$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
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 [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,40
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,96
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,03
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,40
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,76
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,90
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,22
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,53
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,27
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,76
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,76
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,76
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,76
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,52
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,30	1,30	1,14
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,11
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,64
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,20

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,64
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,57
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	3,87
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	6,59
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>113,75</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 113,75 / 100 = 1,1375$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,057 * 1,037 * 1,1375 * 1,10$$

$$VH = 1\,712,43 €/m^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opotrebovanie stanovujem pomocou analytickej metódy z dôvodu modernizácie bytu aj domu v ostatných rokoch.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,40	1987	120	39	1,43
2	Zvislé konštrukcie	18,96	1987	100	39	7,39
3	Stropy	7,03	1987	100	39	2,74
4	Schody	2,64	1987	100	39	1,03
5	Zastrešenie bez krytiny	4,40	1987	100	39	1,72
6	Krytina strechy	1,76	2023	50	3	0,11
7	Klampiarske konštrukcie	0,88	2023	50	3	0,05
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,90	2023	40	3	0,22
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,93	1987	50	39	1,51
10	Vnútorné keramické obklady	0,22	1987	50	39	0,17
11	Dvere	0,53	2023	50	3	0,03
12	Okná	5,27	2023	50	3	0,32
13	Povrchy podláh	0,44	1987	50	39	0,34
14	Vykurovanie	2,20	2020	40	6	0,33
15	Elektroinštalácia	1,76	2014	40	12	0,53
16	Bleskozvod	0,88	2023	40	3	0,07
17	Vnútorný vodovod	1,76	2014	40	12	0,53
18	Vnútorná kanalizácia	1,76	2014	50	12	0,42
19	Vnútorný plynovod	0,88	2014	40	12	0,26
20	Výťahy	1,76	2023	40	3	0,13
21	Ostatné	1,76	2023	50	3	0,11
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,52	2013	60	13	0,76
23	Vnútorné keramické obklady	1,14	2013	50	13	0,30

24	Dvere	2,11	2013	40	13	0,69
25	Povrchy podláh	2,64	2013	40	13	0,86
26	Vykurovanie	2,20	2013	50	13	0,57
27	Elektroinštalácia	2,64	2013	40	13	0,86
28	Vnútorný vodovod	0,88	2013	40	13	0,29
29	Vnútorná kanalizácia	0,88	2013	50	13	0,23
30	Vnútorný plynovod	0,44	2013	40	13	0,14
31	Ohrev teplej vody	1,76	2020	40	6	0,26
32	Vybavenie kuchýň	2,64	2013	40	13	0,86
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,57	2022	50	4	0,37
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,87	2013	80	13	0,63
35	Ostatné	6,59	2013	50	13	1,71
	Opotrebenie					27,97%
	Technický stav					72,03%

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,712,43 \text{ €/m}^2 * 62,94\text{m}^2$	107 780,34
Technická hodnota	72,03% z 107 780,34 €	77 634,18

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Vrakuňa, okres Bratislava II. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. V blízkosti sa nachádza zastávka MHD- autobus na ulica Hradská.

Bytový dom je postavený na pozemkoch rovinatého charakteru, asi 10 km východne od centra mesta v centrálnej časti mestskej časti Vrakuňa, v zástavbe stavieb panelových bytových a rodinných domov. V blízkosti domu sa nachádza dobrá občianska vybavenosť napríklad materská škola, základná škola, detské ihrisko, miestny úrad, OO PZ, rôzne lokálne prevádzky obchodu a služieb. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 10 km západne.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome a je predpokladám využívaný na bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je predpokladám len malá možnosť dispozičných zmien. Iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2822, katastrálne územie Vrakuňa, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, viazne na nehnuteľnosti poznámka- oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, záložné právo v prospech finančnej inštitúcie- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 BYTY

#### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie= 1,60 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,6

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,600 + 3,200)	4,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,880
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,600 - 1,440)	0,160

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,600	10	16,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,600	30	48,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,200	7	22,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,200	5	16,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,600	6	9,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,200	10	32,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,800	8	38,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,600	6	9,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	4,800	5	24,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,800	9	43,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,880	7	6,16
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,800	7	33,60
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,880	4	3,52
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,200	5	16,00
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,200	20	64,00
Spolu				145	392,08

**VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 392,08 / 145$	2,704
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 77\,634,18 \text{ €} * 2,704$	<b>209 922,82 €</b>

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byt číslo 51 v bytovom dome súpisné číslo 8683, postavený na pozemkoch parcelné číslo 491/34, 491/35, 491/36, vchod Rajecká 12 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 1728/100000), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2822, obec Bratislava- Vrakúňa, katastrálne územie Vrakúňa,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 23.04.2026 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

**210 000,00 Eur**

Nakoľko zo strany vlastníkov pri miestnej obhliadke dňa 10.04.2026 nebola nehnuteľnosť tvoriaca predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcom za účelom zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 23.04.2026, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt. č. 51 ,s. č. 8683, k. ú. Vrakúňa	209 922,82
Všeobecná hodnota celkom	209 922,82
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>210 000,00</b>

Slovom: Dvestodesaťtisíc Eur

**3. MIMORIADNE RIZIKÁ****Závady viaznuce na nehnuteľnosti:**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti.

**Práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

**Predkupné právo**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviaznu žiadne predkupné práva.

**Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti viazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu par. 15 zákona 182/1993 Z.z.

**Riziká spojené s nehnuteľnosťou:**

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.  
Záložné právo.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.



Ing. Juraj Talian, PhD.

V Bratislave dňa 23.4.2026

**IV. PRÍLOHY**

- |   |                   |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 17.03.2026 (1xA4)                             | Strana č. 13      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2822 (1xA4) | Strana č. 14      |
| 3. Kópia katastrálnej mapy (1xA4)   | Strana č. 15      |
| 4. Zmluva o prevode vlastníctva bytu- prevzaté zo ZP č. FO 57/2024 (5xA4)             | Strana č. 16 - 20 |
| 5. Potvrdenie o veku stavby- prevzaté zo ZP č. FO 57/2024 (1xA4)                      | Strana č. 21      |
| 6. Pôdorys bytu č. 51- prevzaté zo ZP č. FO 57/2024 (1xA4)                            | Strana č. 22      |
| 7. Fotodokumentácia- prevzaté zo ZP č. FO 57/2024 (1xA4)                              | Strana č. 23      |
| 8. Fotodokumentácia (1xA4)  | Strana č. 24      |

**SPOLU PRÍLOHY: 12xA4****STRANA č. 15 - 24**

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	102	Bratislava II	Dátum vyhotovenia	23.4.2026
Obec	529338	Bratislava-Vrakuňa	Čas vyhotovenia	18:32:55
Katastrálne územie	870293	Vrakuňa	Údaje platné k	22.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2822 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
8683	491/34 491/35 491/36	9	Rajecká 12, 14		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/34 pod stavbou s.č. 8683 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5081. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/35 pod stavbou s.č. 8683 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5081. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 491/36 pod stavbou s.č. 8683 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5081.					
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 12	Poschodie 5	Číslo bytu 51	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 1728/100000	
Súpisné číslo 8683	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	
11	Scharingerová Lucia r. Scharingerová, Lipový rad 566/14, Tvrdovošovec, PSČ 941 10, SR, Dátum narodenia: 11.04.1987		1/1	
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-13258/24 zo dňa 30.7.2024			
	Iné údaje: Bez zápisu			
	Poznámky		K nehnuteľnosti	
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V- 12555/2024 zo dňa 04.07.2024, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO:00151653) spôsobom predaja na dobrovoľnej dražbe, na byt č. 51 na 5.p., vchod Rajecká 12, P-1227/2025			-
Správca - Neevidovaní				
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní				

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Právo stavby na pozemku podľa §23 ods.5 zákona č.182/93 Z.z.

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa §15 zák.č.182/93 Z.z. v znení zák.č.151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 11	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO: 00 151 653 na nehnuteľnosti: byt č. 51, 5.p., vchod Rajecká 12 podľa V-12555/24 zo dňa 4.7.2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava II	Obec	Bratislava-Vrakuňa	Katastrálne územie	Vrakuňa
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 491/34 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	23. 4. 2026 18:34:52					
Údaje platné k	22. 4. 2026 18:00:00					

## ZMLUVA O PŘEVODE VLASTNICTVA BYTU

uzavřeta podľa § 5 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení a usporovení § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

(ďalej v texte len "Zmluva")

### Článok č. 1 Zmluvné strany

1. **Predávajúci:**  
Meno a priezvisko: **Štefan Knočík, rod. Knočík**  
Trvale bytom: **Rajecká 8683/12, S21 07 Bratislava**  
Rodné číslo: **8604296459**  
Dátum narodenia: **29.04.1986**  
Štátna príslušnosť: **SR**

(ďalej v texte len "Predávajúci")

2. **Kupujúci:**  
Meno a priezvisko: **Zuzana Biharyová, rod. Biharyová**  
Trvale bytom: **Štefáková 5050/23, S21 07 Bratislava**  
Rodné číslo: **9153056352**  
Dátum narodenia: **05.03.1991**  
Štátna príslušnosť: **SR**

(ďalej v texte len "Kupujúci")

(Predávajúci a Kupujúci ďalej v texte spoločne aj ako „zmluvné strany“)

Zmluvné strany sa dohodli na uzavretí tejto Zmluvy, ktorú uzatvorili dobrovoľne, slobodne, vážne, bez skutového, či právneho emylu pri plnej spôsobilosti na právne úkony za nasledovných podmienok:

### Článok č. 2 Predmet Zmluvy

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti zapísanej Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 2822, pre katastrálne územie Vrakuňa, obec Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, ktorá je predmetom odplatného prevodu a ktorá je špecifikovaná nasledovne:

a/ **Byt č. 51** (ďalej v texte len „Byt“) na 5. p. bytového domu so súpisným číslom 8683, vchod: Rajecká 12 v Bratislave, postavený na pozemkoch evidovaných ako parcely registra „C“, parc. č. 491/34, 491/35, 491/36,  
b/ k Bytu prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prístupnosti o veľkosti 1728/100000.

(ďalej v texte spolu len „Nehnuteľnosť“)

Nehnuteľnosť Predávajúci nadobudol na základe Kúpnej zmluvy, vklad V. 1014/14 bol povolený dňa 12.02.2014. Týmto dňom rozhodnutie o povolení vkladu nadobudie právoplatnosť a nastali právne účinky vkladu. Predávajúci prehlasuje, že boli splnené všetky povinnosti zmluvných strán vyplývajúce z vyššie uvedenej zmluvy, táto zmluva je ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy v celom rozsahu plná a záväzná a žiadať zo zmluvných strán alebo vykonaný a ani nemá vedomosť, že má byť vykonaný akon smernujúci k zrušeniu, zániku platnosti tejto zmluvy.

3. Predmetom tejto Zmluvy je prejav vôle Predávajúceho previesť (predať) zo svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1 Nehnuteľnosť špecifikovanú v bode 1 tohto článku Zmluvy za dohodnutú kúpnu cenu uvedenú v článku 6 tejto Zmluvy na Kupujúceho a súčasne prejav vôle Kupujúceho túto Nehnuteľnosť za uvedených podmienok nadobudnúť (kúpiť) od Predávajúceho do svojho výlučného vlastníctva v podiele 1/1.

### Článok č. 3

#### Uprava prav k pozemku

1. Predávajúci nie je spoluvlastníkom pozemkov evidovaných ako parcely registra „C“, parc. č. 491/34, 491/35, 491/36, na ktorých je dom so súpisným číslom 8683 postavený, a preto spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc. č. 491/34, 491/35, 491/36 nie je ani predmetom prevodu vlastníckych prav podľa tejto Zmluvy.

2. K pozemku parc. č. 491/34, 491/35, 491/36, na ktorých je dom so súpisným číslom 8683 postavený je zriadené podľa § 23 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré spočíva v práve stavby na pozemku.

### Článok č. 4

#### Popis Bytu a prístupstva

1. Predmetný Byt č. 51 pozostáva z 3 obytných miestností a prístupstva Bytu.
2. Prístupstvo Bytu tvorí kuchyňa, kúpeľňa, WC, hala, loggia a pivničná kobka.
3. Celková výmera podlahovej plochy Bytu vrátane prístupstva Bytu je 62,94 m<sup>2</sup>.
4. Súčasťou Bytu je jeho vnútorné vybavenie: vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, poštová schránka, zvonček, telefónna prípojka, domáci telefón.
5. Vlastníctvo Bytu je ohraničené vstupnými dverami do Bytu a do prístupstva umiestneného mimo Bytu (pivnička), vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi privodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre Byt.
6. Priečka oddelujúca Byt od priestoru susediaceho s Bytom je v podielovom spoluvlastníctve vlastníka Bytu a vlastníka susedného priestoru.

## Článok č. 5

### Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu

5. Vlastníctvom Bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Predávajúci spolu s vlastníctvom Bytu prevádza na Kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, ktorého veľkosť prislúchajúca k Bytu je 1728/100000.

2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, puzočia, vchody, schodiská, vodovodné a zvislé nosné konštrukcie a izolácie konštrukcie.

3. Spoločnými zariadeniami domu sú: výťahy, práčovňa, sušiareň, mangľovňa, kôčkareň, klesková, teplotná, vodovodná, kanalizačná, elektrická, telefónna a plynová prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a vylúča výlučne tomuto domu.

## Článok č. 6

### Kúpna cena a platobné podmienky

1. Zmluvné strany sa dohodli, že Predávajúci predáva Nehnuteľnosť špecifikovanú v článku 1. bod 1 tejto Zmluvy vrátane jej vského príslušenstva a vybavenia Kupujúcemu a Kupujúci ju od neho kúpiť za dohodnutú kúpnu cenu v celkovej výške 194.000,- EUR (slovom jedna sto deväťdesiatštyritisíc EUR).

2. Ú splatením kúpnej ceny uzavreli zmluvné strany nasledovnú dohodu:

Prvá časť kúpnej ceny vo výške 15.000,- EUR (slovom pätnásť tisíc EUR) bola vyplatená Kupujúcom v hotovosti a celosť s riadom Predávajúceho pred podpisom tejto Zmluvy. Predávajúci potvrdzuje vyplatenie tejto časti kúpnej ceny svojim notársky overeným podpisom na tejto Zmluve.

Druhá časť kúpnej ceny vo výške 12.100,- EUR (slovom dvanásť tisíc sto EUR) bude vyplatená Kupujúcom bezhotovostným platobným prevodom na účet Predávajúceho, č. účtu SK66 0900 0000 0050 3423 9936, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. v den podpisu tejto Zmluvy.

Tretia časť kúpnej ceny vo výške 12.100,- EUR (slovom dvanásť tisíc sto EUR) bude vyplatená Kupujúcom bezhotovostným platobným prevodom na účet Predávajúceho, č. účtu SK66 0900 0000 0050 3423 9936, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s. do 3 pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy.

Štvrtá časť kúpnej ceny vo výške 154.800,- EUR (slovom jedno sto päťdesiatštyritisíc osmsto EUR) bude vyplatená bezhotovostným platobným prevodom z prostriedkov cerpaného hypotekárneho úveru, ktorý Kupujúcemu poskytuje Slovenská sporiteľňa, a.s. Kupujúci sa zaväzuje zabezpečiť pre Slovenskú sporiteľňu, a.s. všetky potrebné podklady na čerpanie úveru tak, aby štvrtá časť kúpnej ceny mohla byť poukázaná na bankové účty najneskôr do 10 pracovných dní od podpisu tejto Zmluvy nasledovne:

finančná čiastka podľa aktuálneho vyčíslenia mBank S.A. a.s. ku dňu 17.05.2023 vo výške 57.000,- EUR (slovom päťdesiatštyritisíc EUR) bude prevedená na účet

účetný mBank S.A. a.s., č. účtu SK02 8360 5207 0042 0809 4681, VS 860429459.  
popis: čiastočne splatenie úveru č. HHU150014389/2022

finančná čiastka vo výške 97.800,- EUR (slovom deväťdesiatštyritisíc osmsto (118) bude prevedená na účet Predávajúceho, č. účtu SK66 0900 0000 0050 3423 9936, vedený v Slovenskej sporiteľni, a.s.

Predávajúci prehlasuje a sŕhlasí s tým, že podmienkou čerpania hypotekárneho úveru je predchádzajúce uzatvorenie Záložnej zmluvy medzi Predávajúcim a Slovenskou sporiteľňou, a.s. na základe ktorej bude zriadené v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. hypotekárne záložné právo k Nehnuteľnosti na zabezpečenie splatenia úveru z Úverovej zmluvy.

Všetky poplatky vznikajúce a súvisiace s vybavovaním a beraním hypotekárneho úveru (znalceky posudok, poistenie Nehnuteľnosti a poplatok za spracovanie úveru pre banku) a poplatky (kojky) spojené s návrhom na vklad záložného práva na Okresnom úrade Bratislava. Katastrálny odbor hradi v plnej výške Kupujúci.

3. Zmluvné strany svojimi podpismi na tejto Zmluve potvrdzujú, že s vyššie opísaným spôsobom zaplata kúpnej ceny bez výhrad súhlasia a že vypiatim kúpnej ceny vyššie opísaným spôsobom Predávajúcemu si Kupujúci splní svoju povinnosť zaplatiť kúpnu cenu a budú tak uspokojené všetky nároky Predávajúceho voči Kupujúcemu v súvislosti so zariadením kúpnej ceny z tržbu prevodu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti v prospech Kupujúceho.

4. Kúpna cena sa považuje za uhradenú dňom pripísania tej čiastky, ktorej a štvrtej časti v plnej výške na účty v súlade s bodom 2 tohto článku Zmluvy.

5. Predávajúci súhlasí, aby bola štvrtá časť kúpnej ceny uhradená z prostriedkov hypotekárneho úveru a aby bolo na Nehnuteľnosti zriadené záložné právo. Za týmto účelom sa Predávajúci zaväzuje poskytnúť Kupujúcemu potrebnú súčinnosť, najmä sa zaväzuje v den podpisu tejto Zmluvy podpísať záložné zmluvy, ktorých predmetom je zriadenie záložného práva k Nehnuteľnosti s finančnou bankou Kupujúceho a návrh na vklad záložného práva k Nehnuteľnosti v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s.

6. Kupujúci berie na vedomie, že vlastnícke právo k Nehnuteľnosti nadobudne spolu so záložným právom v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. ktoré bude zriadené po podpise tejto Zmluvy na zabezpečenie hypotekárneho úveru poskytnutého Kupujúcemu. Súčasťou na vyplatenie časti kúpnej ceny predmetnej Nehnuteľnosti.

## Článok č. 7

### Správa domu a vyhlásenie Kupujúceho o prístupí k zmluve

1. Predávajúci obznámil Kupujúceho, že správu domu vykonáva Správa domov SBD Bratislava II, s.r.o., Strojnícka 8, 827 01 Bratislava.

2. Kupujúci prehlasuje, že bez výhrad prístupuje k zmluve o výkone správy. Prístupenie nadobúda účinnosť dňom nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti.



## Článok č. 13 Záverečné ustanovenia

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany. Zmluva sa považuje za platnú, ak jej podpisujú obe strany.

## Článok č. 12 Doručovanie

Všetky písomnosti týkajúce sa vzťahu založeného touto Zmluvou môže doručiť zmluvná strana druhej zmluvnej strane osobne alebo prostredníctvom doručovateľa formou doporučenej zásielky. Zmluvné strany si doručujú písomnosti na adresu uvedenú v tejto Zmluve alebo na adresu, ktorú zmluvná strana preukázateľne písomne oznámí druhej zmluvnej strane.

2. Písomnosť sa považuje za doručení (i) ak si ju zmluvná strana osobne prevzme (ii) po uplynutí desiatich (10) dní po jej uložení u doručovateľa (iii) odmietnutím prevzatia alebo iným znamením doručenia zo strany zmluvnej strany, ktorej sa doručuje. Ak nie je možné doručiť písomnosť zmluvnej strane na adresu uvedenú v tejto Zmluve, alebo na adresu, ktorú zmluvná strana preukázateľne písomne oznámila druhej zmluvnej strane, písomnosť sa považuje za doručení dňom vrátenia nedoručenej zásielky, a to aj vtedy, ak ten, kto je oprávnený konať za zmluvnú stranu sa o tom nedozvedel. Ak na základe vyššie uvedených pravidiel pripadá deň doručenia na rôzne dni, je dňom skutočného doručenia ten deň, ktorý nastane skôr



## Správa o stave spoločných častí a zariadení domu za rok 2017

### I.

#### Identifikačné údaje

Bytový dom:	RAJECKÝ 12-14
Kód domu:	666
Súpis. číslo:	IL8 683
Miestna časť:	Vrakunňa
Počet bytov:	49
Počet nadzemných podlaží:	8
Počet nebytových priestorov:	0
Počet podzemných podlaží:	0
Konstruktívny systém:	P1.14
Rok uvedenia do prevádzky:	1987

### II.

#### Stručná charakteristika technického stavu domu

Technický stav bytového domu zodpovedá obvyklému oproti potrebnému zodpovedajúceho veku a konštruktívnemu systému domu.  
Všeobecne vizuálnou obhľadkou domu neboli zistené nedostatky brániace riadnemu užívaniu.  
Všeobecne vizuálnou obhľadkou domu zistené nedostatky doporučujeme zahrnúť do plánu opráv.

#### 1. Vonkašie a vnútorné stavebné časti domu:

##### 1.1. Obvodové plášte:

- a) hrubiny v obvodovom plášti: - lokálne, estetického charakteru
- b) zateplenie fasády: - plánovaná obnova domu zateplením a oprava lodžii
- c) posledné ciachovanie (overenie) byt. vodomerov bolo: 5/2012, ďalšie overenie vykonať do: 5/2018

zateplenie výťahových strojovní realizované v roku 2013

##### 1.2. Strecha:

- a) hrubiny v obvodovom plášti: - lokálne, estetického charakteru
- b) zateplenie fasády: - plánovaná obnova domu zateplením a oprava lodžii
- c) posledné ciachovanie (overenie) byt. vodomerov bolo: 5/2012, ďalšie overenie vykonať do: 5/2018

#### 2. Rozvod SV, TUV, ÚK, kanalizácie, plyn a výťahy:

##### 2.1. Rozvod SV a kanalizácia:

- a) horizontálne a vertikálne rozvody: - pôvodné – plánovaná výmena
- b) stúpačkové uzávery (ventily): - funkčné – plánovaná výmena
- c) posledné ciachovanie (overenie) byt. vodomerov bolo: 5/2012, ďalšie overenie vykonať do: 5/2018

##### 2.2. Rozvod a dodávka TUV:

- a) horizontálne a vertikálne rozvody: - pôvodné – plánovaná výmena
- b) stúpačkové uzávery (ventily): - funkčné – plánovaná výmena
- c) dodávka TUV: - PK 122 Železničná, BOST 104
- d) hydraulické vyregulovanie TUV: - realizované v r. 2017
- e) posledné ciachovanie (overenie) byt. vodomerov bolo: 3/2014, ďalšie overenie vykonať do: 3/2018

##### 2.3. Rozvod a dodávka ÚK:

- a) horizontálne a vertikálne rozvody: - pôvodné
- b) stúpačkové uzávery (ventily): - funkčné
- c) dodávka ÚK: - PK 122 Železničná, BOST 104
- d) hydraulické vyregulovanie ÚK: - realizované: 10/2007
- e) meranie dodávky ÚK: - vlastný objektový merací
- f) montáž v r. 2017 firmou ista Slovakia, s.r.o.

- 2.4. Rozvod plynu: - pôvodné – plánovaná výmena
- 2.5. Výťahy: - pôvodné – plánovaná výmena

#### 3. Odborné prehliadky a skúšky:

##### 3.1. Plánované odborné prehliadky, skúšky a kontroly v roku 2018:

- Elektro: nie
- Bleskozvody: nie
- Plyn: nie
- PHP - kontrola: nie
- PHP - tlaková skúška: nie
- Výťahy: 3 mesačné - priebežne  
3 ročné: nie  
6 ročná trvalá: nie

##### 3.2. Pravidelné kontroly a prehliadky vykonávané každých 12 mesiacov:

- preventívna grupopóziama prehliadka bytových domov (v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky č. 121/2002 Z.z.)
- pravidelná kontrola požiarneho vodovodu (v zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. a vyhlášky č. 699/2004 Z.z.)
- vizuálna kontrola bleskozvodu (v zmysle STN EN 62 305-3)

### III.

#### Záver a hodnotenie

Na základe všeobecného vizuálneho hodnotenia technického stavu domu, jeho opotrebenia, porúch, kompletnosti a životnosti je potrebné zabezpečiť nasledovné:

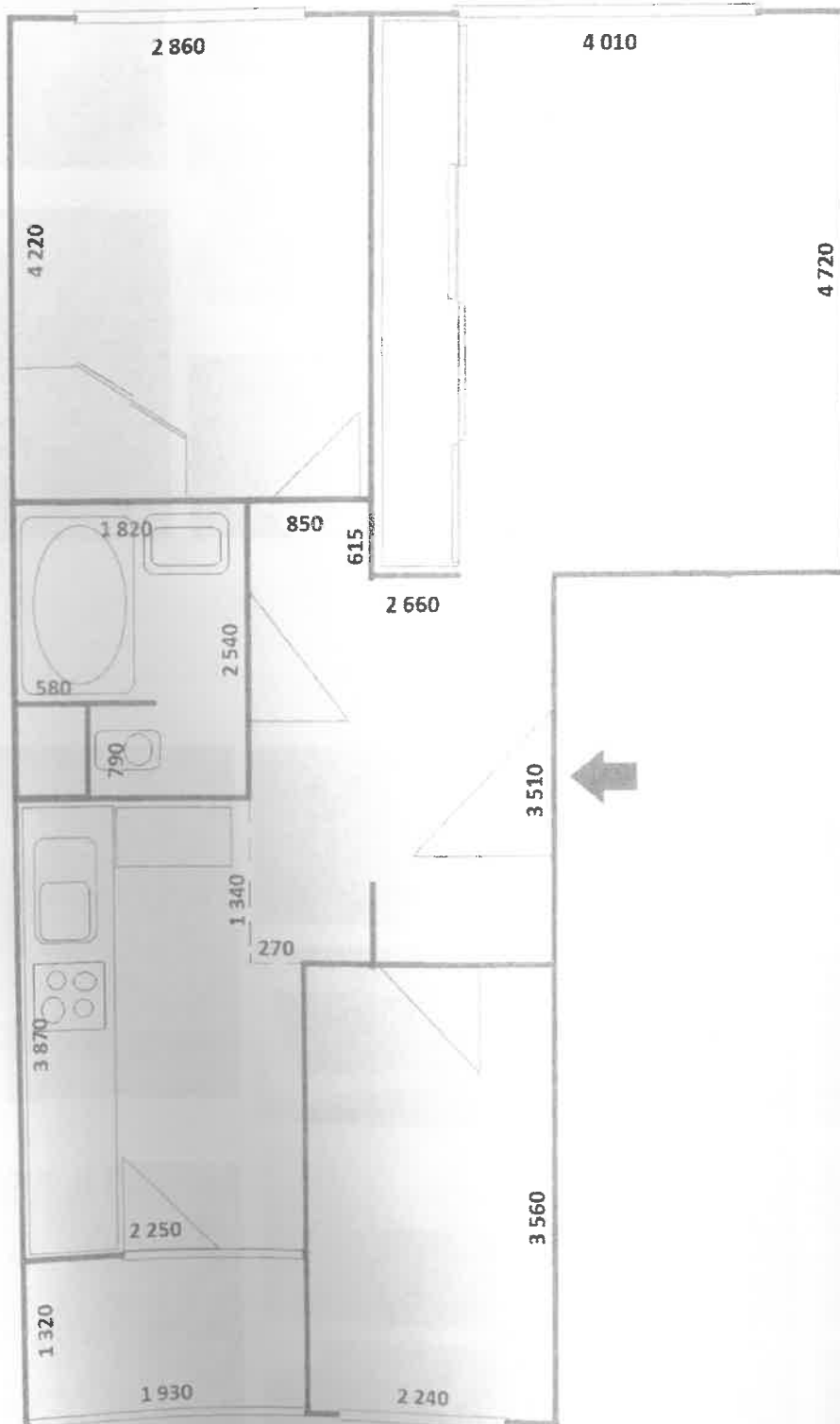
#### Hodnotenie:

- a) oprava do 12 mesiacov (viď. body záznamu): nie
- b) ostatné doporučené opravy a rekonštrukcie (viď. body záznamu): 2.1.a, b, 2.2.a, b, 2.3.f, 2.4., 2.5.
- c) vyžaduje hodnotenie špecialistu (viď. body záznamu): nie

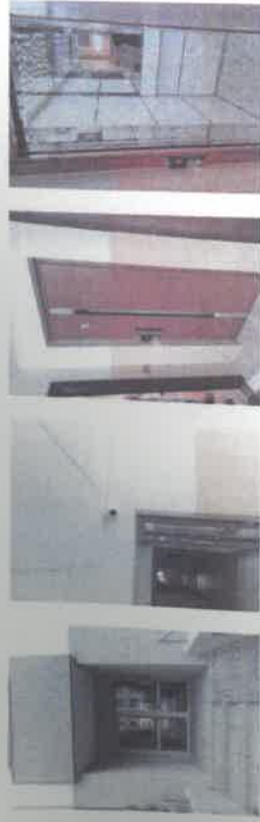
Cenové ponuky v zmysle novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 205/2014 Z. z. pre Váš dom zverejňujeme na webovej stránke: [www.naschodoch.sk/cr/6/index](http://www.naschodoch.sk/cr/6/index)

Vypracoval technický správca domu: Mgr. Polakovič

Pôdorys skutkového zamerania bytu č.51, bytového domu na ul. Rajecká č.12, súp.č. 8683, k.ú. Vrakuňa – Bratislava II



Bytový dom súp.č. 8683, na ul. Rajecká č.12, Bratislava – m.č. Vrakuňa



Byt č. 51, na 5. poschodi



Plyvnica



## FOTODOKUMENTÁCIA

Bytový dom s. č. 8683, vchod Rajecká č. 12, katastrálne územie Vrakuňa



Južný pohľad



Hlavný vstup do domu z južnej strany



Severný pohľad



Vstup zo severnej strany



Spoločné vstupné priestory na 1. NP



Schodisko

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

### Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 28/2026.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.



Ing. Juraj TALIAN, PhD.  
ZNALEC  
Pozor!  
Základný Ordnár hodiny

Ing. Juraj TALIAN  
Pozor!  
Základný Ordnár hodiny