

Znalec:

Ing. Peter Kapusta

Paprad'ová 9, 821 01 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávateľ:

Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Šíravská 7, 821 07 Bratislava

IČO: 00603295

Číslo spisu/objednávka:

pisomná objednávka číslo 62/2026 zo dňa 24.02.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 14/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu -dvojgársónky č.19 s príslušenstvom na 4.poschodí v bytovom dome súp.č.5177, na ulici Stavbárska č.38, v MČ Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, situovanom na pozemkoch registra "C" KN parc.č.1231/1, 1231/2, 1231/3, 1231/4, v k.ú.Vrakuňa (nehnutelnosť zapísaná na LV č.4399).

Počet strán (z toho príloh): 24 (9)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu -dvojgarsónky č.19 s príslušenstvom na 4.poschodí v bytovom dome súp.č.5177, na ulici Stavbárska č.38, v MČ Bratislava - Vrakuňa, okres Bratislava II, situovanom na pozemkoch registra "C" KN parc.č.1231/1, 1231/2, 1231/3, 1231/4, v k.ú.Vrakuňa (nehnutelnosť zapísaná na LV č.4399).

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníckych práv.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

26.02.2026

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

26.02.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku domu vydané správcom domu firmou "I+V správa nehnuteľností, s.r.o., Miletičova 80, 821 08 Bratislava 2" zo dňa 15.07.2019
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4399, k.ú. Vrakuňa, zo dňa 26.02.2026, vytvorený cez katastrálny portál

5.b Podklady získané znalcom:

- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vrakuňa, zo dňa 03.03.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Ponuky realitných kancelárií

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov 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
- Zák.č.25/2025 z 5.2.2025 stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhl.č.59/2025 Z.z. o členení stavieb
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhl.č.228/2018 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Štatistického úradu SR č.323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon NR SR č.283/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zák. č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciacie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{\text{poz}} = M \cdot V\check{S}H_{\text{MJ}} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{\text{MJ}} = V\text{H}_{\text{MJ}} \cdot k_{\text{PD}} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} \cdot k_{\text{V}} \cdot k_{\text{D}} \cdot k_{\text{F}} \cdot k_{\text{I}} \cdot k_{\text{Z}} \cdot k_{\text{R}},$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

b) Definície použitých postupov

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 k rozhodujúcemu dátumu.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / 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 (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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{\text{B}} = \text{TH} \cdot k_{\text{PD}} \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [€],

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [-].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,
- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávačkej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

- podľa listu vlastníctva č. 4399, k.ú. Vrakuňa

Časť A: Majetková podstata

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.: 1231/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 962 m ²	15	1	1	501
- parc.č.: 1231/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96 m ²	15	1	1	501
- parc.č.: 1231/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m ²	15	1	1	501
- parc.č.: 1231/4 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m ²	15	1	1	501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

15 - pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 - pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

STAVBY

- súpisné číslo: 5177 - na parc. 1231/1, 1231/2 - Stavbárska 38 9 1

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**

Vchod: Stavbárska 38 4.poschodie byt č.19

- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 3840/536829

Vlastník por.č.:26 Mestská časť Bratislava-Vrakuňa, Širavská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR, IČO:603295
Spoluvlastnícky podiel: 1/1**Titul nadobudnutia:**

- Kúpna zmluva podľa V-36786/08 zo dňa 31.12.2008

Časť C: Tarchy

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 ods.1 zák.č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, podľa žiadosti zo dňa 09.03.2021, Z-5003/2021

Iné údaje:

- Právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č.1234/1 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s.č.5177 na p.č.1231/1 a 1231/2 podľa zmluvy V-3010/08 zo dňa 11.02.2008

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.02.2026 za účasti zástupcu vlastníka.
- Zameranie vykonané dňa 26.02.2026.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.02.2026.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Z technickej dokumentácie boli poskytnuté tieto podkladové materiály: potvrdenie o veku bytového domu-susediaceho. Skutočný stav bytu bol zistený meraním a je zakreslený v prílohe znaleckého posudku. Bytové domy-ul.Stavbárska č.34,36,38,40,42 je predpoklad, že boli postavené v rovnakom období.

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

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom. Byt, bytový dom a pozemky sú zapísané v KN na LV spôsobom, ktorý zodpovedá skutočnému stavu. Zároveň sú zakreslené v mapových podkladoch katastra.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :

1. Byt č.19 spoluvlastnícky podiel 1/1
2. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 3840/536829
3. Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 3840/536829 na pozemky:
 - parc.č.: 1231/1 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 962 m²
 - parc.č.: 1231/2 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 96 m²
 - parc.č.: 1231/3 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 190 m²
 - parc.č.: 1231/14 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 47 m²

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

Nie sú žiadne.

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 - geoportál bratislava)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 - posudzovaná nehnuteľnosť je situovaná v území s funkčným kódom využitia 101 - viacpodlažná zástavba obytného územia.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.19 s príslušenstvom

POPIS

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č.19 s príslušenstvom je situovaný na 4.poschodí bytového domu na ulici Stavbárska č.38, v MČ Bratislava - Vrakuňa, ktorý je situovaný na pozemkoch parc.č.

1231/1,1231/2,1231/3,1231/4, k.ú.Vrakuňa. Dom má pridelené súpisné číslo - 5177. Dom bol daný do užívania v roku 1976 (údaj prevzatý z Potvrdenia o veku domu zo dňa 15.07.2019, vydaného správcom domu firmou "I+V správa nehnuteľností s.r.o.,Miletičova 80,821 08 Bratislava") - uvedený rok zodpovedá charakteru konštrukčného prevedenia ako aj technickému stavu konštrukčných prvkov.

Bytový dom má 11 nadzemných podlaží, z toho 10 bytových podlaží.Na prízemí a 1.poschodí sú situované nebytové priestory-majú samostatné vstupy z vonkajšej strany domu.Vstup do domu(bytovej časti) je z prízemia(zo severovýchodnej strany domu).V dome je 1 osobný a 1 nákladný výťah.

Jedná sa o radový dom, založený na betónových základových pásoch a veľkoprošných pilotách, nosný konštrukčný systém tvorí ŽB monolitický skelet, obvodové murivo panelové hr. 28 cm, stropy tvoria ŽB panely, strecha je plochá so živíčinou krytinou, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu, okná na bytoch sú drevené zdvojené a plastové, na spoločných priestoroch - schodisku copylitové steny, vstupné dvere do domu kovové s presklením, vonkajšie omietky - striekané na báze umelých hmôt, vnútorné omietky vápenné hladké, schodisko železobetónové s povrchom keramiká dlažba, vo vstupných priestoroch domu je keramiká dlažba, dom je opatrený hromozvodom. Dom je napojený na verejné rozvody vody, plynu, kanalizácie, elektriny, slaboprádu.

Ohodnocovaný byt je 2-izbový s príslušenstvom (dvojgársónka) a spĺňa kritériá bytu 1.kategórie - má centrálnu diaľkové vykurovanie, centrálnu dodávku TÚV a kompletne príslušenstvo v byte. Byt je situovaný na 3.poschodí, v stredovej sekcii.

Byt pozostáva z dvoch samostatných obytných miestností a príslušenstva bytu ktoré tvorí: kuchynský kút nachádzajúci sa v rohu vstupnej predsieni do bytu, kúpeľňa+WC, predsieň.Byt nemá pivnicu.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, všetka jeho vnútorná inštalácia: potrubné rozvody vody, rozvody ústredného kúrenia, elektroinštalácie, odpady a pod., okrem stúpacích vedení a uzavieracích armatúr na nich.

Ohodnocovaný byt je ohraničený vstupnými dverami do bytu vrátane zárubne, prívodmi teplej a studenej vody, od hlavných spoločných uzatváracích ventilov pre byt a elektrickými ističmi pre byt. Priečky oddeľujúce predmetný byt od susedných bytov sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov týchto bytov.

Vybavenie bytu:

- kuchynský kút + predsieň - kuchynská linka + nerezový drez a páková batéria; elektrická dvojplatička; keramiký obklad stien pri linke ; podlaha keramiká dlažba;
- kúpeľňa - sprchový kút + sprchová páková batéria; keramiké umývadlo + páková batéria; keramiké obklady a dlažba; drevené posuvné dvere (slúžia pre kúpeľňu aj WC);
- WC - záchodová WC misa kombi; keramiký obklad stien do výšky 2,0m; podlaha keramiká dlažba;
- dvere - drevené hladké plné, osadené v ocelových zárubniach;
- izby - podlahy PVC krytina;

Nameraná podlahová plocha bytu s príslušenstvom je - 37,39 m². Podľa LV je podlahová plocha bytu s príslušenstvom - 38,40m². Pri výpočte VŠH bytu používam nameranú plochu bytu 37,39 m².

K ohodnocovanému bytu prináleží spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, na pozemkoch vo výške - 3840/536829-in.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strechy, chodby, balkóny na konci chodieb, obvodové mury, priečelia, vchody, terasy, rampy, spoločné komunikačné jadro so schodiskom, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, terasy na jednotlivých nadzemných podlažiach častí, ktoré sú určené len pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa na týchto podlažiach.

Spoločnými zariadeniami domu sú: výťahy a strojovne v spoločnom komunikačnom jadre, rozdeľovače ÚK a TÚV, odvetrávacie prieduchy zo sociálnych častí, vodorovné, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, STA a SKT.

Spoločnými časťami a príslušenstvom domu sú : prístupová pešia komunikácia a kontajnerové státie, ktoré sa nachádza na príľahlých pozemkoch.

Pri výpočte bytu som upravoval koeficienty vybavenosti bytu a domu z dôvodu nadštandardu:

- pri dome - konštrukčné prevedenie základov, zvislých konštrukcií, stropných konštrukcií;
- pri byte - plastové okná;

Technický stav domu, ako aj bytu zodpovedá veku stavby - domu, ako aj rozsahu vykonávanej údržby. Byt má zanedbanú údržbu. Predpokladaná životnosť bežného panelového domu je cca 80 rokov, s ohľadom na konštrukčné prevedenie domu sa uvažuje so životnosťou 90 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy
PODLAHOVÁ PLOCHA

	Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba	2,66 * 4,59 - 0,16 * 0,53	12,12
izba	2,86 * 5,48	15,67
kuchynský kút + predsieň	3,85*1,42-0,43*0,57 + 0,90*0,96	6,09
kúpeľňa	1,63 * 0,89 + 0,74 * 1,04	2,22
WC	0,97 * 1,33	1,29
Vypočítaná podlahová plocha		37,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 4,057$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$
 Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,80	9,00	7,84
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,40	25,20	21,94
3	Stropy	8,00	1,30	10,40	9,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,35
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,74
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,87
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,61
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,74
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,44
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,35
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74

19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,74
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,74
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,48
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,87
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,74
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,18
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,61
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,74
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,48
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,48
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,27
	Spolu	100,00		114,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 114,85 / 100 = 1,1485$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,057 * 1,158 * 1,1485 * 1,05$$

$$VH = 1 842,97 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.19 s príslušenstvom	1976	50	40	90	55,56	44,44

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 842,97 €/m ² * 37,39m ²	68 908,65
Technická hodnota	44,44% z 68 908,65 €	30 623,00

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Ohodnocovaná nehnuteľnosť - byt č.19 s príslušenstvom je situovaný na 4.poschodí - bytového domu súp.č.5177, na ulici Stavbárska č.38, v stredovej sekcii, v Bratislave - mestskej časti Vrakuňa.

Vrakuňa je mestská časť Bratislavy ležiaca na oboch brehoch Malého Dunaja. Leží na východ od centra Bratislavy, na ceste vedúcej cez Malý Dunaj na Žitný ostrov. Na jednej strane Malého Dunaja ležia Podunajské Biskupice, na druhej hraničí s Trnávkou - jej zadnou časťou, ktorá sa v súčasnej dobe veľmi rýchlo rozrastá. Neďaleko sa nachádza nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika. Najbližšie veľké nákupné centrum TESCO je na ulici Dudvážska vo vzdialenosti cca 1,1kmm, cesta autom trvá cca 2 minúty.

Byt má orientované miestnosti na jednu svetovú stranu - na západ. Bytový dom nie je zateplený. Dopravná infraštruktúra v okolí domu je dobrá - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie (Železničná a Hradská) je bezproblémové.

Prístup k domu je po spevnenej komunikácii s asfaltovým kobercom. Inžinierske siete v danej lokalite sú všetky druhy - voda, elektrina, plyn, kanalizácia, slaboprád. Cesta autom do centra mesta je 7,2 km a trvá cca 11 minút. Ulica

Stavbárska je rušnejšia ulica. Posudzovaný byt je v pôvodnom stave, situovaný v staršom bytovom dome - jedná sa o priemerný byt (dvojgársónku). Byt si vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu.

Poloha bytového domu súp.č.5177, na ulici Stavbárska č.38, v MČ Bratislava - Vrakuňa:



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt bol donedávna využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Iné využitie v súčasnosti neprichádza do úvahy.

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

Podľa výpisu z LV č.4399 sú na posudzovaný byt zapísaná t'archa:

- Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Právo prístupu a prechodu cez spoločnú komunikáciu parc.č.1234/1, v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome súp.č.5177

Bytový dom a jeho okolie je považované za rizikové miesto z titulu výskytu sa konfliktných skupín obyvateľstva. Žiadne iné prípadné riziká spojené s užívaním posudzovaného bytu nie sú mi známe z dostupných podkladových materiálov.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pri výpočte VŠH bytu je použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vo výške 1,4 s ohľadom na predajnosť porovnateľných nehnuteľností, ako aj technického stavu bytu. V prílohách posudku sú ponukové predajné ceny porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite. Majú iba informatívny charakter.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

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 v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah obchody v prízemnej časti	II.	2,800	6	16,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	konfliktné skupiny v bytovom dome	V.	0,140	6	0,84
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,800	5	14,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,200	9	37,80
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,140	7	0,98
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,800	6	16,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	1,400	20	28,00
	Spolu			145	344,12

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 344,12 / 145$	2,373
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 30\ 623,00 \text{ €} * 2,373$	72 668,38 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Pozemky LV č.4399**

POPIS

Pozemky registra "C" KN parc. č.1231/1, 1231/1, 1231/3, 1231/4, sú zapísané na LV č.4399 popisným spôsobom ako "zastavané plochy a nádvorie", na pozemkoch parc.č.1231/1, 1231/2 je evidovaný bytový dom súp.č. 5177, pozemky parc.č.1231/3 a 1231/4 sú tiež súčasťou zástavby bytovým domom. Pozemky sú situované na ulici Stavbárska, v Bratislave - mestskej časti Vrakuňa.

Ohodnocované pozemky majú rovinný charakter, na pozemkoch sa nachádzajú všetky inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizáciu, plyn, elektrickú energiu, diaľkové vykurovanie a telekomunikačné rozvody. Prístup k pozemkom je po spevnenej komunikácii miestneho významu. V okolí prevláda zástavba bytovými a polyfunkčnými domami a objektmi občianskej vybavenosti.

Pozemky sú situované v chránenej vodohospodárskej oblasti.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1231/1	zastavaná plocha a nádvorie	962,00	1/1	3840/536829	6,88
1231/2	zastavaná plocha a nádvorie	96,00	1/1	3840/536829	0,69
1231/3	zastavaná plocha a nádvorie	190,00	1/1	3840/536829	1,36
1231/4	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	3840/536829	0,34
Spolu výmera					9,27

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,30
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,40 * 1,30 * 1,00$	3,0576
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0576$	202,99 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
-------	---------	-----------------------

parcela č. 1231/1	$962,00 \text{ m}^2 * 202,99 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3840/536829$	1 396,83
parcela č. 1231/2	$96,00 \text{ m}^2 * 202,99 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3840/536829$	139,39
parcela č. 1231/3	$190,00 \text{ m}^2 * 202,99 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3840/536829$	275,88
parcela č. 1231/4	$47,00 \text{ m}^2 * 202,99 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 3840/536829$	68,24
Spolu		1 880,34

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.19 s príslušenstvom	1/1	72 668,38
Pozemky		
Pozemky LV č.4399 - parc. č. 1231/1 (6,88 m ²)	1/1 z 3840/536829	1 396,83
Pozemky LV č.4399 - parc. č. 1231/2 (0,69 m ²)	1/1 z 3840/536829	139,39
Pozemky LV č.4399 - parc. č. 1231/3 (1,36 m ²)	1/1 z 3840/536829	275,88
Pozemky LV č.4399 - parc. č. 1231/4 (0,34 m ²)	1/1 z 3840/536829	68,24
Spolu pozemky (9,27 m²)		1 880,34
Všeobecná hodnota celkom		74 548,72
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		74 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatštyritisícpäťsto Eur		

V Bratislave, dňa: 09.03.2026



Ing. Peter Kapusta
znalec

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia širších vzťahov
3. Kópia katastrálnej mapy
4. List vlastníctva č.4399
5. Potvrdenie o veku bytového domu
6. Pôdorys bytu
7. Fotodokumentácia
8. Ponuky realitných kancelárií

Odberateľ

Mestská časť Bratislava - Vrakuňa
Šíravská 7
821 07 Bratislava
IČO: 00603295
DIČ: 2020840118

Bankové spojenie : Všeobecná úverová banka, a.s., č. účtu SK300200000000004424062

Dodávateľ

Kapusta Peter Ing.
Papradňová 9
821 01 Bratislava
IČO : 11813679
DIČ : 1025441417

Objednávka č.: 62/2026

Štúdie, expertízy, posudky 01 1 1 637011 1 8 Účet: 01

Predmet objednávky		Cena s DPH
Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na byt č. 19 na Stavbárskej ulici 5177/38 v Bratislave.		
SPOLU		220.00
Poštová adresa odberateľa	Miestny úrad mestskej časti Bratislava - Vrakuňa Šíravská 7 821 07 Bratislava 214	
Dodacia lehota		
Splatnosť	30 dní od vystavenia faktúry	

Vybavuje : Mg. Ondrej Volek
Tel.: 02/40 20 48 37
E-mail: ondrej.volek@vrakuna.sk

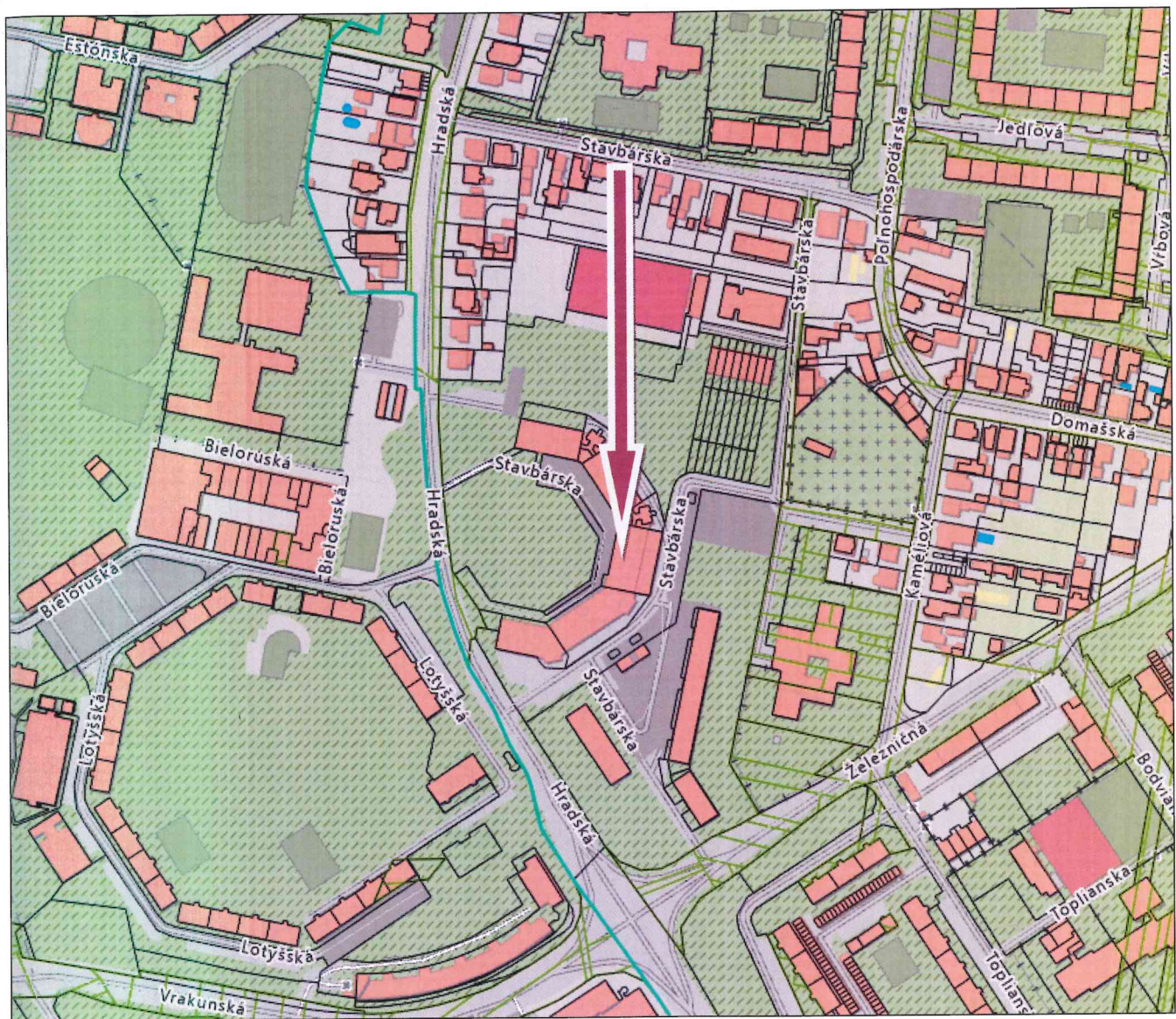
Dátum vystavenia: 24.02.2026
Vyhotožil: Mgr. Ondrej volek

Podpis odberateľa:



SITUÁCIA ŠIRŠÍCH VZŤAHOV

poloha bytového domu s.č.5177 na p.č.1231/1,1231/2,k.ú.Vrakuňa, Stavbárska 38, MČ BA-Vrakuňa



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 102 Bratislava II
 Obec : 529338 Bratislava-Vrakuňa
 Katastrálne územie : 870293 Vrakuňa

Dátum vyhotovenia : 26.2.2026
 Čas vyhotovenia : 10:19:13
 Údaje platné k : 25.2.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4399 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1231/1	962	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1231/2	96	Zastavaná plocha a nádvorie	15	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1231/3	190	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1231/4	47	Zastavaná plocha a nádvorie	18	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
5177	1231/1 1231/2	9	Stavbárska 38		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet byt

Vchod (číslo) Stavbárska 38	Poschodie 4	Číslo bytu 19	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadení domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 3840/536829
Súpisné číslo 5177	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		Spoluvlastníck podiel
26	Mestská časť Bratislava - Vrakuňa, Širavská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR, IČO: 603295		1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva podľa V-36786/08 zo dňa 31.12.2008		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č.1234/1 v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č.5177 na p.č.1231/1 a 1231/2 podľa zmluvy V-3010/08 zo dňa 11.02.2008

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa 15 ods. 1, zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov, podľa žiadosti zo dňa 09.03.2021, Z-5003/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



I+V správa nehnuteľností, s.r.o.
Miletičova 80, 821 08 Bratislava 2

čet bytov

čných
riadeniach

pozemku

lastnícky

1/1

dome

ne podľa
ľňa

Karin Áčová
Stavbárska č. 36
821 07 Bratislava 214


Bratislava, dňa 15.07.2019

Vec : Vek nehnuteľnosti – Stavbárska 34,36, Bratislava

Domová nehnuteľnosť na Stavbárskej ulici č. 34,36 v Bratislave, súpisné č. 5176, parcelné č. 1232,1233, zapísaná v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Bratislave, Správa katastra pre HM SR Bratislavu II, m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa, List vlastníctva č. 3491, bola skolaudovaná a do užívania odovzdaná v roku 1976.

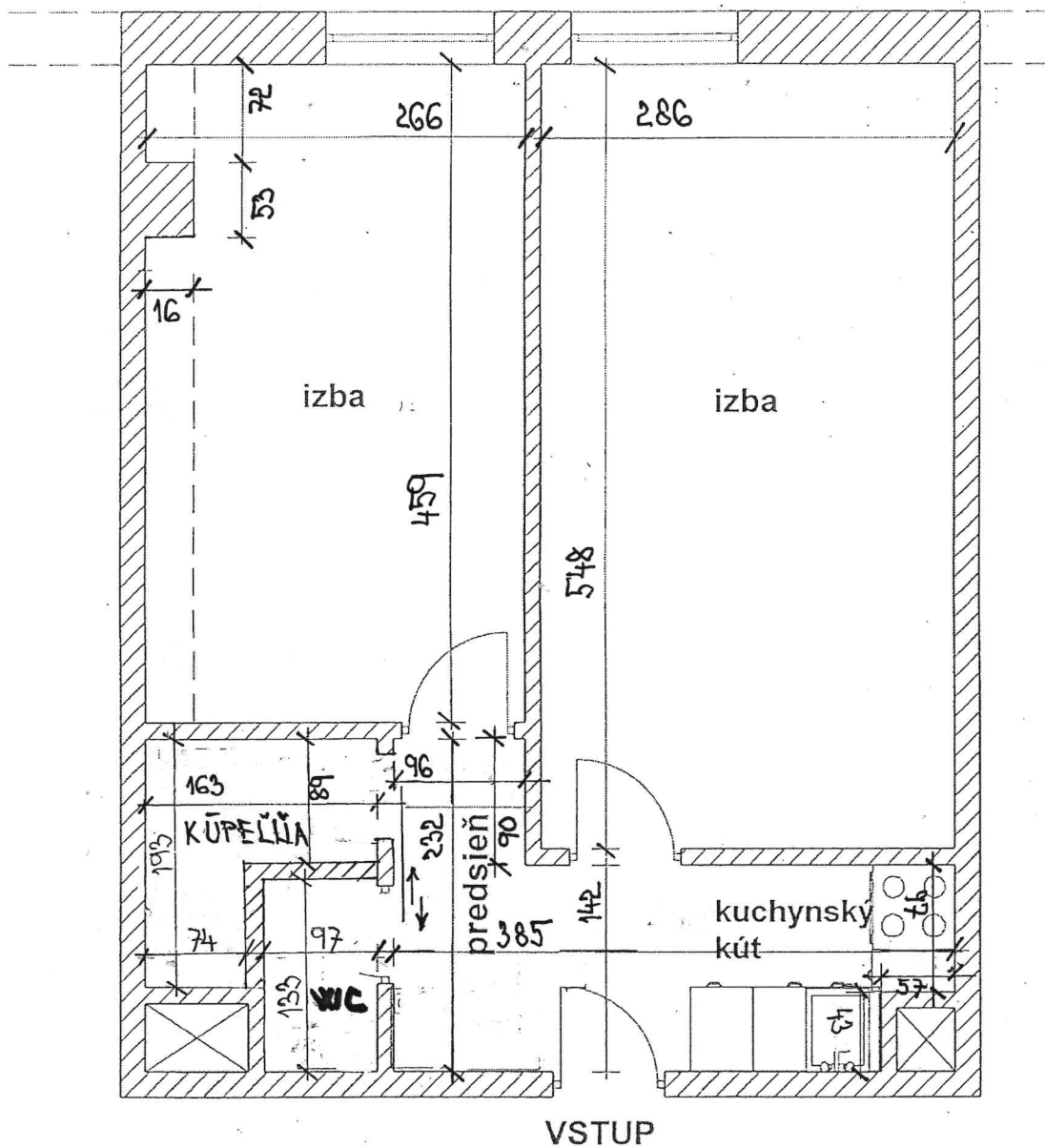
Vek nehnuteľnosti je 43 rokov.

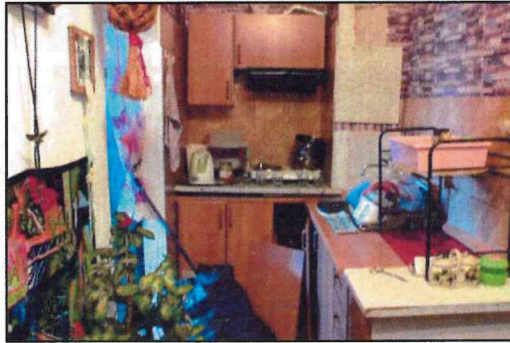
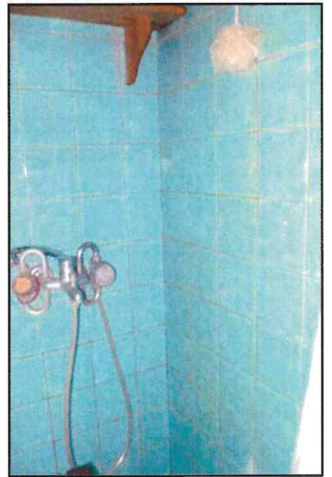
Toto potvrdenie je vydané na žiadosť vlastníčky bytu.

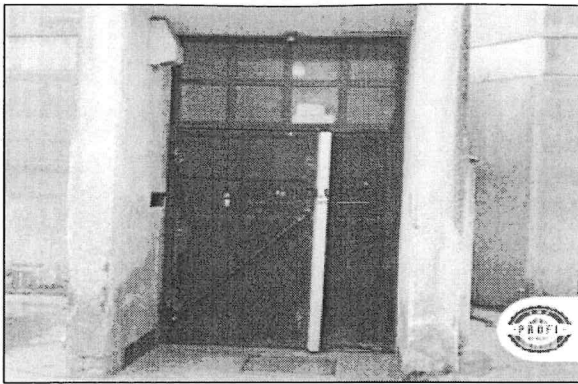

I+V správa nehnuteľností, s.r.o.
MILETIČOVA 80, 821 08 BRATISLAVA 2
tel.: 02/5363 7015 fax: 02/5363 7016
0903 421 277 0903 409 499
e-mail: iplusv@iplusv.sk

I+V správa nehnuteľností, s.r.o.
Ing. Roman Kamok, konateľ

Pôdorys bytu (dvojgarzonky) č. 19 na ulici Stavbárska č.38,
v MČ Bratislava - Vrakuňa
- namerané hodnoty







Ponúkame na predaj 2-garsónku na Stavbárskej ulici v Bratislave

Reality Bratislava-Vrakuňa
Dvojgarsónka | Stavbárska | 40,29 m²

V exkluzívnom zastúpení majiteľa ponúkame na predaj 2-garsónku na Stavbárskej ulici v Bratislave

Publikované: 18.12.2025 Aktualizované: 03.03.2026

Byty na predaj Bratislava-Vrakuňa

79,990 €
1963 €/m²



2 garzónka, Stavbárska v zateplenom dome, pôvodný stav

Reality Bratislava-Vrakuňa
Dvojgarsónka | Stavbárska | 39 m²

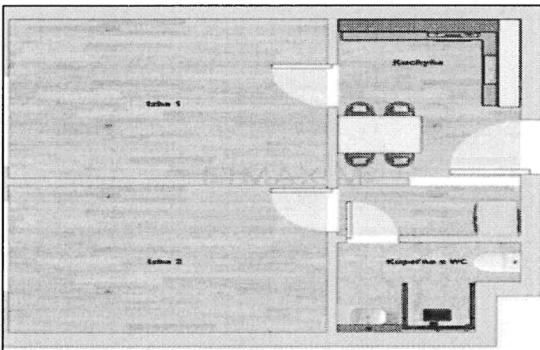
Predáme 2 garzónku s výmerou 39 m² v pôvodnom stave s nutnou rekonštrukciou - 7.NP/10 - JV on

Publikované: 25.02.2026 Aktualizované: 25.02.2026

Byty na predaj Bratislava-Vrakuňa

82,900 €
2126 €/m²

ABC



Ponúkame na predaj 2-garsónka na ulici Stavbárskej vo Vrakuňi

Reality Bratislava-Vrakuňa
Dvojgarsónka | Stavbárska | 40,29 m²

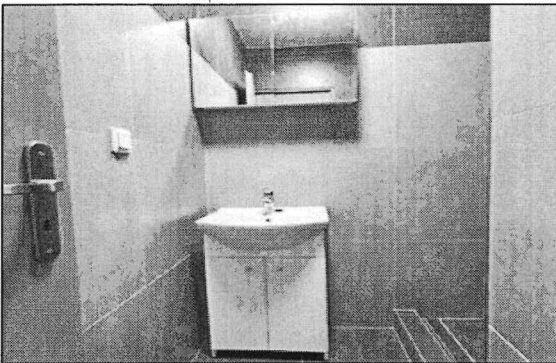
Ponúkame na predaj dvojgarsónku na Stavbárskej ulici o výmere 40,29 m² nachádzajúcu sa na 4. p

Publikované: 01.03.2026 Aktualizované: 01.03.2026

Byty na predaj Bratislava-Vrakuňa

83,000 €
2060 €/m²

MAXIM



investičná 2 garzónka Stavbárska po novej rekonštrukcii

Reality Bratislava-Vrakuňa
Dvojgarsónka | Stavbárska | 39 m²

Predáme 2 garzónku o výmere 39 m² na Stavbárskej ulici (Pentagon) 6. poschodie - kompletná n

Publikované: 24.02.2026 Aktualizované: 28.02.2026

Byty na predaj Bratislava-Vrakuňa

94,500 €
2423 €/m²

ABC



Na predaj 2-gars. Stavbárska ul.

Reality Bratislava-Vrakuňa
Dvojgarsónka | Stavbárska | 40 m²

Na predaj 2-gars. Stavbárska ul. po kompletnej rekonštrukcii - Vrakuňa / BA II. / Rozloha bytu

Publikované: 09.01.2026 Aktualizované: 09.01.2026

Byty na predaj Bratislava-Vrakuňa

99,000 €
2475 €/m²

GRAFT

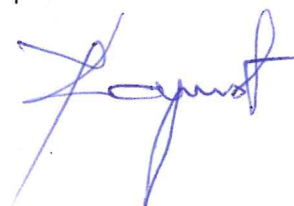
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetví 370100 pozemné stavby a 371002 odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 517.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 14/2026.

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

Podpis znalca

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned to the right of the text 'Podpis znalca'.

