

Znalec: Ing. Matúš Hrušovský,
Kvetná 1505/4A,
900 41 Rovinka
evidenčné číslo 915485, tel: +421 948 729 803

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6
010 01 Žilina

Číslo spisu /objednávky: 579/2025 / 579/2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 579/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty majetku:

- Byt č. 38 na 11.p., vchod Nejedlého 14, bytový dom súpisné číslo 1917, vrátane príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo 1917 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, evidovaný na liste vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka

Počet strán (z toho príloh): 25 (11)
Počet vyhotovení: 3+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku:

- Byt č. 38 na 11.p., vchod Nejedlého 14, bytový dom súpisné číslo 1917, vrátane príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu súpisné číslo 1917 a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, evidovaný na liste vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie VŠH nehnuteľností pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

18.12.2025

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

16.12.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby, vydané správcom nehnuteľnosti, Spoločenstvo vlastníkov bytov JAVOR., zo dňa 08.01.2025, č.j. J/1/2025
- Pôdorys čiastkových podlaží bytového domu
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku D 500224 zo dňa 24.11.2025
- Odpoveď na žiadosť o oznámenie výšky pohľadávky prednostného záložného veriteľa, zo dňa 20.11.2025, č.j. 1128/LCO

b) Podklady získané znalcom:

- List vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky uvedené na liste vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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 neprimeranou pohnutkou.

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.

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 pre 4. štvrtrok 2025.

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

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a jej následných zmien a doplnení. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline.

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii relevantné podklady (kúpne zmluvy) pre porovnávanie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť bez možnosti dosahovania výnosu formou prenájmu z komerčného hľadiska. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený na m² podlahovej plochy bytu.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],
 TH – technická hodnota stavieb [€],
 a – váha výnosovej hodnoty [–],
 b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} [€]$$

kde

M – výmera hodnoteného pozemku v m²,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3427 k. ú. Dúbravka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 3427

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozem.	Práv.vzťah	Druh.ch.n.
3385	348	Zastavená plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

STAVBY:

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestn.stavby
1917	3385	9	Nejedlého 14	1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci:

BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY:

BYT:

Vchod: Nejedlého 14

11.p.

Byt č. 38

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel ko pozemku :

6960 / 320437

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

49 Smolárik Monika r. Koláriková, Nejedlého 1917/14, Bratislava, PSČ 841 02, SR,

Dátum narodenia: 25.08.1984

Spoluvlastnícky podiel:

1 / 1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-17105/18 zo dňa 09.07.2018

Poznámky:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva s označením veriteľa: Lantana camara s. r. o. (IČO 54970270), na byt č. 38, na 11.p., vchod: Nejedlého 14, P-522/2024, Zmena záložného veriteľa, Z-11948/2025

C: Ďarchy:

49 Záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, na byt č. 38, 11.p., vchod Nejedlého 14, podľa V-28102/19 zo dňa 21.10.2019

49 Záložné právo v prospech Lantana camara s. r. o. (IČO 54970270) na byt č. 38 na 11.p., vchod Nejedlého 14, podľa V-22112/2023 zo dňa 10.10.2023. Zmena záložného veriteľa, Z- 11948/2025

Iné údaje:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva s označením veriteľa: DUBRA F&D, s.r.o., (IČO: 35713101), na byt 38, na 11.p., vhcod Nejedlého 14, P-522/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením, zameraním a vyhotovením fotodokumentácie vykonaná dňa 16.12.2025. Predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nebol vlastníkom nehnuteľnosti sprístupnený pre vykonanie obhliadky skutkového stavu.

d) Technická dokumentácia:

K vypracovaniu posudku boli znalcovi predložené nasledovné podklady:

- Potvrdenie o veku stavby, vydané správcom nehnuteľnosti, Spoločenstvo vlastníkov bytov JAVOR., zo dňa 08.01.2025, č.j. J/1/2025
- Pôdorys čiastkových podlaží bytového domu
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku D 500224 zo dňa 24.11.2025
- Odpoveď na žiadosť o oznámenie výšky pohľadávky prednostného záložného veriteľa, zo dňa 20.11.2025, č.j. 1128/LCO

Vek stavby je stanovený na základe Potvrdenia o veku stavby, vydané správcom nehnuteľnosti, Spoločenstvo vlastníkov bytov JAVOR., zo dňa 08.01.2025, č.j. J/1/2025

Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej komunikácie.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Pri miestnej obhliadke bolo zistené, že pozemok a hranice pozemku so susediacimi pozemkami zodpovedá stavu nehnuteľnosti zachytenému v kópii z katastrálnej mapy pre k. ú. Dúbravka, vytvorenej cez katastrálny portál.

Stavba súpisné číslo 1917 nachádzajúca sa na pozemku parcelné číslo 3385, zapísaná na liste vlastníctva č. 3427 ako "Bytový dom" je podľa miestnej obhliadky stavba spĺňajúca znaky bytového domu (podľa § 43b Bytové budovy ods. (2) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov "Bytový dom je budova určená na bývanie pozostávajúca zo štyroch a viacerých bytov so spoločným hlavným vstupom z verejnej komunikácie").

Vlastnícke a evidenčné údaje zodpovedajú skutočnému stavu vlastníckych práv uvedenej nehnuteľnosti a predloženej dokumentácie. Ohodnocovaný byt má spoluvlastnícky podiel na pozemku, na ktorom je postavená stavba č. 1917, evidovaný na liste vlastníctva č. 3427.

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

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestn.stavby
1917	3385	9	Nejedlého 14	1

Konkrétne: byt č. 38 na 11.p. vo vchode Nejedlého 14, so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: **6960 / 320437**

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parc.číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozem.	Práv.vzt'ah	Druh.ch.n.
3385	348	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Konkrétne spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu č. 38 o veľkosti:

6960 / 320437

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

Neboli zistené

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)

Pozemky parc. KN č. 3385, evidovaný na liste vlastníctva č. 3427, sa nachádzajú v zastavanom území mesta Bratislava, mestská časť Dúbravka, na ulici Nejedlého. V zmysle územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava, verejne dostupného na <https://mib.sk/uzemny-plan/>, sa pozemok nachádza v obytnom území mesta.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 38, na 11.p., vchod Nejedlého 14, bytový dom súpisné číslo 1917, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV

POPIS

Bytový dom súpisné číslo 1917 je postavený na pozemku parcelné číslo 3385, k.ú. Dúbravka. Má 13 podlaží (prízemie zabezpečuje vchod do bytového domu resp. sú tu aj nebytové priestory a na ďalších poschodiach sú bytové jednotky). Základové konštrukcie sú železobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie sú z plošných panelových prvkov. Stropy sú železobetónové s rovným podhl'adom nespáliteľné. Schody sú železobetónové s povrchom z liateho terazza. Zastrešenie bez krytiny tvorí plochá strecha dvojplášťová s tepelnou izoláciou. Krytina strechy plechová, ktorá prešla rekonštrukciou. Klampiarske konštrukcie strechy úplné s pozinkovaného plechu, parapety prevažne z hliníkového plechu. Úpravy vonkajších povrchov tvorí kontaktný zatepľovací systém s povrchovou úpravou na báze umelých látok. Úpravy vnútorných povrchov omietka hladká resp. vzorovaná. Vchodové dvere sú hliníkové presklené, Interiérové dvere taktiež resp. tie sú aj drevené hladké plné. Okná bytového domu sú plastové s izolačným dvojsklom. Povrchy podláh z keramickej dlažby. Rozvody ústredného vykurovania z oceľových rúr s oceľovými vykurovacími telesami v spoločných priestoroch domu. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Bleskozvod. Stúpacie a ležaté rozvody z oceľových rúr pre studenú i teplú vodu. Zvislé zvody z kameninových rúr, taktiež ležaté zvody z kameninových rúr pre vnútornú kanalizáciu. Rozvod zemného plynu. Bežný osobný výťah. Ostatné - magnetický zámok, rozvod verejného telefónu, požiarne hydranty, rozvody televízie a internetu pod omietkou a v lištách.

Ohodnocovaný byt sa nachádza na 11 poschodí bytového domu. Vzhľadom na fakt, že predmet stanovenia nebol sprístupnený pre vykonanie obhliadky skutkového stavu v dohodnutý termín, je pri stanovení východiskovej a technickej hodnoty uvažované so štandardným vyhotovením a vybavením bytu, bez uvažovania možných vykonaných rekonštrukčných prác. Podľa dostupných údajov byt pozostáva z troch obytných miestností. Vnútorné úpravy povrchov sú uvažované z vápennej omietky hladkej s náterom, povrch stien v kúpeľni a WC je uvažovaný z keramickej dlažby. Povrch podláh v obytných miestnostiach je uvažovaný z laminátovej podlahovej krytiny, povrch podlahy v kúpeľni a WC je uvažovaný z keramickej dlažby. Kuchynská linka na báze dreva typová.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu je vo veľkosti 6960/320437.

Spoločnými časťami domu sú základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, schodišťové loggie a strešné nadstavby - strojovne výťahu, práčovne, sušiarne, žehliarne, kočíkareň, miestnosť pre upratovačku, miestnosť rozvádzačov, ústredného kúrenia, ventilačné komíny. .

Spoločnými zariadeniami domu sú spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplotnosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, plynové prípojky a vzduchotechnika.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1974, v zmysle Potvrdenia o veku domu, vydaného správcom nehnuteľnosti. Tento vek zodpovedá konštrukčno - materiállovému vyhotoveniu bytového domu, jeho dispozícii a porovnateľným susedným objektom. Životnosť bytového domu stanovujem vzhľadom na jeho technický stav, použité materiály pri výstavbe a vykonané rekonštrukčné práce na 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Byt: 69,60	69,60
Vypočítaná podlahová plocha	69,60

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: $k_{CU} = 4,014$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Počet izieb: 3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,76
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,19
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,62
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,76
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,90
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,60	4,80	4,57
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,29
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,76
12	Okná	5,00	1,60	8,00	7,62
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,90
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,90
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,81
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,95
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,90
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,38
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,38
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,95
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,95
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,90
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,81
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,81
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,38
Spolu		100,00		105,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_V = 105,00 / 100 = 1,05$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,014 * 1,037 * 1,0500 * 1,10$$

$$VH = 1\,563,95 €/m^2$$

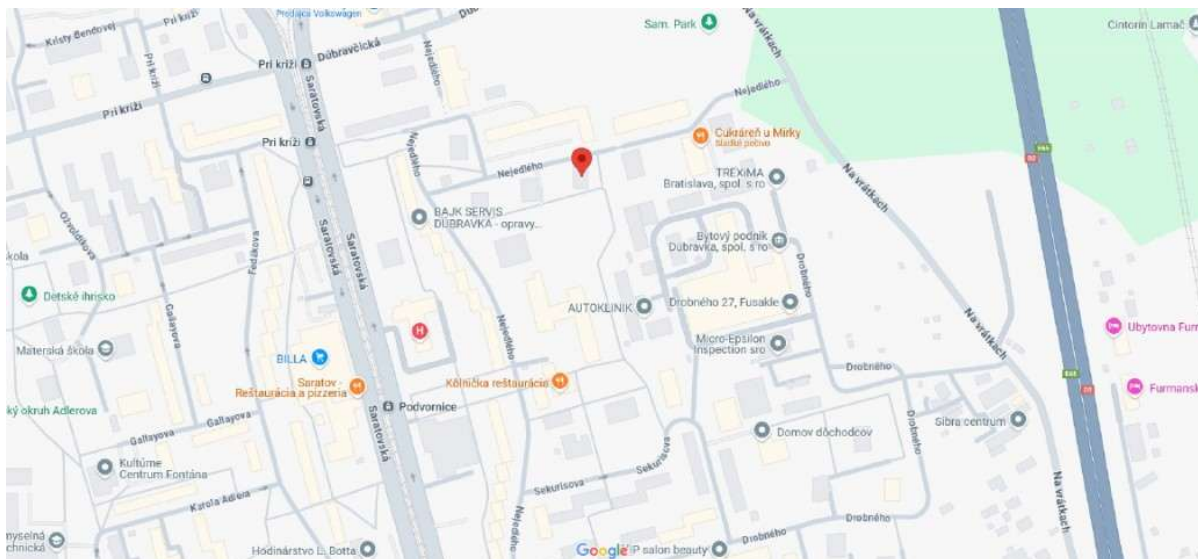
TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 38, na 11.p., vchod Nejedlého 14, bytový dom súpisné číslo 1917, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV	1974	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,563,95 \text{ €/m}^2 * 69,6\text{m}^2$	108 850,92
Technická hodnota	49,00% z 108 850,92 €	53 336,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Bytový dom súpisné číslo 1917 je postavený na pozemku parcelné číslo 3385, k.ú. Dúbravka. Je situovaný v Hlavnom meste Slovenskej Republiky v Bratislave, okres Bratislava VI, obec Bratislava - mestská časť Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka, na ulici Nejedlého, v uličnej zástavbe bytových domov resp. v obytnej zóne danej mestskej časti. Byt je umiestnený na 11. poschodí bytového domu. Prostredie má dobre vybudovanú kompletnú infraštruktúru, bytový dom má v blízkom resp. dostupnom okolí kompletnú sieť obchodov a služieb, poštu, banku, škôlku, školu, športové, kultúrne a spoločenské zariadenia ktoré ponúka daná mestská časť Dúbravka. Pri objekte sú primerané parkovacie plochy. Dopravné spojenie s ostatnými mestskými časťami MHD, autom resp. taxi. Dostupnosť historického centra Hlavného mesta SR osobným automobilom je cca 10 minút jazdy. Dostupné sú všetky verejné inžinierske siete. Pozemok je rovinatý.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnuteľnosť je svojim umiestnením, konštrukčným prevedením určená pre rodinné využitie resp. bývanie. Predmetný byt sa nachádza v bytovom dome a ten je určený na bývanie. Svojmu účelu slúži bez obmedzenia. Iné využitie nepredpokladám ani do budúcnosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na liste vlastníctva je evidované záložné právo v prospech:

- Záložné právo v prospech: Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930, na byt č. 38, 11.p., vchod Nejedlého 14, podľa V-28102/19 zo dňa 21.10.2019

- Záložné právo v prospech Lantana camara s. r. o. (IČO 54970270) na byt č. 38 na 11.p., vchod Nejedlého 14, podľa V-22112/2023 zo dňa 10.10.2023. Zmena záložného veriteľa, Z- 11948/2025

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Vzhľadom na veľkosť sídlenného útvaru, polohu nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a hlavne dopyte po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 2,4.

V danej lokalite je v súčasnej dobe možné hovoriť o prevahe dopytu nad ponukou pri obdobných nehnuteľnostiach. Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu predstavuje obdobné bytové domy s príslušenstvom a kompletná občianska vybavenosť ktorú ponúka daná mestská časť. Bežné príslušenstvo bytového domu v podobe nebytových priestorov, pivníc, výťahu, sušiarne, práčovne, žehliarne. Byt bez vykonanej rekonštrukcie s typovým vybavením. Pracovné možnosti obyvateľstva v danej lokalite sú veľmi dobré, nezamestnanosť je do 5 %. Skladba obyvateľstva v bytovom dome resp. sídlisku s vysokou hustotou, obytné domy do 48 bytov. Byt je umiestnený na 11. poschodí bytového domu. Počet bytov vo vchode do 48. Nehnuteľnosť je dostupná pre všetky typy dopravy t.j. peši, autom, taxi, mhd, železničná, lodná a letecká doprava. Parkovanie osobným automobilom je možné na parkovisku pri dome. Prostredie má dobre vybudovanú kompletnú infraštruktúru, bytový dom má v blízkom resp. dostupnom okolí kompletnú sieť obchodov a služieb, poštu, banku, škôlku, školu, športové, kultúrne a spoločenské zariadenia ktoré ponúka daná mestská časť. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu nie je narušená, iba bežný hluk a prašnosť od dopravy. Hodnotím ako dobrý byt.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,400 + 4,800)	7,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,800
III. trieda	Priemerný koeficient	2,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,320
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,400 - 2,160)	0,240

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD1}	Váha v _I	Výsledok k _{PD1} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	4,800	10	48,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodnej k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	7,200	7	50,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	7,200	5	36,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	2,400	6	14,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,320	10	13,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných miest v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	7,200	8	57,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,400	6	14,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	4,800	5	24,00

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	2,400	9	21,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	1,320	7	9,24
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	7,200	7	50,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	7,200	6	43,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	2,400	4	9,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,800	5	24,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	4,800	20	96,00
	Spolu			145	584,04

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 584,04 / 145$	4,028
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 53\,336,95 \text{ €} * 4,028$	214 841,23 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Spoluvlastnícky podiel k pozemku evidovaný na liste vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3385	zastavaná plocha a nádvorie	348,00	1/1	6960/320437	7,56

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	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	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,2760
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,2760$	217,49 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 6960/320437 * 75$ 686,52 €	1 643,94 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3385	$348,00 \text{ m}^2 * 217,49 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 6960/320437$	1 643,94
Spolu		1 643,94

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

- Predmet stanovenia všeobecnej hodnoty nebol v čase vopred oznámenom sprístupnený zo strany majiteľa nehnuteľnosti. Z toho dôvodu sa v posudku vychádza z predpokladu, že predmet stanovenia všeobecnej hodnoty, t.j. byt .č. 38, na 11.p., bytový dom s.č. 1917, je v pôvodnom stave bez vykonaných rekonštrukčných prác
- Na liste vlastníctva č. 3427, v časti C: Ľarchy, je evidované na prvom mieste záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., IČO: 00 686 930. Spoločnosť Tatra Banka a.s. poskytla na základe žiadosti Oznámenie o výške pohľadávky prednostného záložného veriteľa, ktoré tvorí prílohu posudku.
- Hodnota pohľadávky prednostného záložného veriteľa ku dňu 20.11.2025 predstavuje sumu 75 073,39€.
-

Názov	Spoluhl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 38, na 11.p., vchod Nejedlého 14, bytový dom súpisné číslo 1917, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV	1/1	214 841,23
Pozemky		
Spoluvlastnícky podiel k pozemku evidovaný na liste vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka - parc. č. 3385 (7,56 m ²)	1/1 z 6960/320437	1 643,94
Všeobecná hodnota celkom		216 485,17
Veľkosť pohľadávky prednostného záložného veriteľa		-75 073,39
Všeobecná hodnota po odrátaní		141 411,78
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		141 400,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestošestnásťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 18.12.2025

Ing. Matúš Hrušovský

IV. PRÍLOHY

- 1/ Potvrdenie o veku stavby, vydané správcom nehnuteľnosti, Spoločenstvo vlastníkov bytov JAVOR., zo dňa 08.01.2025, č.j. J/1/2025
- 2/ Pôdorys čiastkových podlaží bytového domu
- 3/ Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku D 500224 zo dňa 24.11.2025
- 4/ Odpoveď na žiadosť o oznámenie výšky pohľadávky prednostného záložného veriteľa, zo dňa 20.11.2025, č.j. 1128/LCO
- 5/ List vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka
- 6/ Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemky uvedené na liste vlastníctva č. 3427, k.ú. Dúbravka, vytvorená cez katastrálny portál
- 7/ Fotodokumentácia

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915485.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 579/2025.

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

Ing. Matúš Hrušovský