

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 14.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

153/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
bytu č. 39 nachádzajúci sa na 4 p. bytového domu so s.č. 3689, v meste Bratislava, vo vchode č. 12, na ulici
Černyševského a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na
príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3765, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V,
za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 30 (12)
Počet vyhotovení: 5+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- bytu č. 39 nachádzajúci sa na 4 p. bytového domu so s.č. 3689, v meste Bratislava, vo vchode č. 12, na ulici Černyševského a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3765, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich 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 posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Tento dátum je rozhodujúci najmä z hľadiska rozsahu, stavu, alebo vybavenia nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dobrovoľnej dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom. Napriek písomnej výzve zadávateľa, nebola zo strany vlastníka umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu (bola vykonaná len obhliadka nehnuteľností z verejného priestranstva) a v dohodnutom termíne 16.09.2025 o 10:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený dražobníkovi ani súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi bol predložený Znalecký posudok č. 205/2024, ktorý vyhotovil znalec Ing. Tomáš Nádaský.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 16.09.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kolaudačné rozhodnutie č. UKSP 4177-TX3/06-Ja-44, vydané mestom Bratislava, so sídlom Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, dňa 29.05.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2006.
- Objednávka znaleckého posudku
- Pôdorys bytu č.39, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 256/2022, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský.
- Pôdorys bytu ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 256/2022, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 16.09.2025
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3765 k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, zo dňa 08.10.2025 vytvorená cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4690/10, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, zo dňa 08.10.2025 vytvorená cez katastrálny portál

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.

- Zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 128/2018 z 20.07. 2018 ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 163/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 128/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 182/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 15/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

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 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.

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 2. štvrťrok 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli Vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciácie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Petržalka, mesto Bratislava, okres Bratislava V (km= 1,05)**.

Koef. vyjadrujúci vývoj cien Kcu je určený ako index cien stavebných prác na precenenie rozpočtov a je stanovený podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre **II. kvartál 2025 vo výške 3,975**.

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby

podľa § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu. Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda
- kombinovaná metóda (použije sa u stavieb, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)
- metóda polohovej diferenciácie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybratou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciácie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3765 v Bratislava, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 3765

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku p.č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3689	4690/10 4690/45 4690/46 4690/47 4690/48	9	Černyševského 12		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/10 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3097. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/45 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/46 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/47 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/48 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					

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 (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, na príslušenstve
Černyševského 12	4	39	13843/483670
Súpisné číslo 3689	Miestna časť		

17 HN Real s.r.o., Tvarožkova 5, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 46819941**Spoluvlastnícky podiel : 1/1****Titul nadobudnutia:** Vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, podľa V-22026/12 zo dňa 6.12.2012**Iné údaje:** Zmena spoluvlastníckeho podielu, Z-22224/2022**Poznámky:**

- Žaloba z titulu nezaplatenej kúpnej zmluvy za byt č. 39, 4.p. Černyševského 12, vedená na Okresnom súde BA II, sp. zn. 54 Cb 91/2006, P2-1277/09
- Predbežné opatrenie-zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, byt č. 39, 4.p., vchod Černyševského 12, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava V č.29Cb/25/20114-40 zo dňa 19.02.2014, P677/14
- Začatie výkonu zákonného záložného práva veriteľom: BYTY Plus, spol.s.r.o. (IČO:35967781) formou dobrovoľnej dražby, P-2054/18
- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 023/2019 zo dňa 17.4.2019, dražobníkom AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. (IČO 46141341), P-800/2019.
- Oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12 formou dobrovoľnej dražby, P-1146/2024

Správca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zákona č.182/93 Z.z., Z-1944/24

Vlastník poradové číslo 17

Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku parc.č.4690/10 zast.pl. o výmere 1180 m2 v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na LV 3765 podľa V-674/05 zo dňa 24.02.2005

Vlastník poradové číslo 17

Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Černyševského 12 podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12, Z-23637/13

Vlastník poradové číslo 17

Krajský súd v Bratislave Uznesením sp. zn.: 4Cob/68/2019-271 zo dňa 13.5.2019 o odporovacej žalobe o neúčinnosť právnych úkonov - vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, o nariadenie zabezpečovacie opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 mení uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 tak, že zriaďuje záložné právo na byt č.39, 4.p., vchod Černyševského 12 v prospech MINOKA s.r.o., IČO: 31319416 z titulu Rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn.: 54Cb/91/2006 zo dňa 10.05.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp. zn.: 3Cob/431/2012 zo dňa 04.10.2013, Z-9250/2019

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola v zmysle objednávky vykonaná dňa: 16.09.2025 o 10:00 hod. Vlastník nehnuteľnosti, ktorý je aktuálne zapísaný na LV č. 3765, k.ú. Petržalka, nehnuteľnosť nesprístupnil v stanovenom termíne, z tohto titulu nebol umožnený prístup do objektu, na vykonanie obhliadky a zamerania bytu č. 39. Taktiež nebolo znalcovi umožnené realizovať kompletnú fotodokumentáciu bytu č. 39, ktorá je predmetom ohodnotenia.

Z uvedeného dôvodu bola vykonaná len čiastočná fotodokumentácia bytového domu z verejného priestranstva a spoločných priestorov bytového domu. Z vyššie uvedených dôvodov **znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku v zmysle §12 odst. 3 zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách – (3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**

Z tohto dôvodu postupuje znalec pri vypracovaní z dostupných podkladov – a to zo zadávateľom poskytnutého znaleckého posudku č. 205/2024, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (kópia, kompletná). Znalecký posudok č. 205/2024 bol poskytnutý zadávateľom znaleckého posudku.

Fotodokumentácia nehnuteľnosti (bola zrealizovaná len z dostupnej vonkajšej prístupnej strany a spoločných priestorov bytového domu, pretože znalcovi nebolo umožnené vyhotoviť fotodokumentáciu z interiéru vchodu a spoločných priestorov bytového domu, z dôvodu neumožnenia prístupu, vykonania miestnej obhliadky).

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je zo spevnenej asfaltovej komunikácie parcely č. 4690/12, cez parcelu č. 4690/5 ktoré sú vo vlastníctve subjektu Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR. Prístup k bytovému domu nie je bezbariérový, vlastník nemá podiel na danom pozemku.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia bola znalcom prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 205/2024. Skutkový stav nebolo možné zistiť vzhľadom na skutočnosť, že byt č. 39 s príslušenstvom nebol na obhliadku a zameranie sprístupnený. Výmery, vek stavby, ako aj technické vybavenie a jednotlivé konštrukcie sú kompletne prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Predložený znalecký posudok bol vykonaný v r. 2024. Neumožnením vykonať miestnu obhliadku, tieto nemusia byť totožné s aktuálnym stavom. Znalec posúdil len čiastočne tie konštrukcie, ktoré boli vizuálne identifikovateľné z obhliadky a spracovanej nekompletnej fotodokumentácie z vonkajšej strany bytového domu a cez presklené vchodové dvere.

Pri výpočte veku a opotrebenia bytového domu vychádzam z poskytnutých údajov z príloh znaleckého posudku č. 205/2024 a to konkrétne z kolaudačného rozhodnutia vydaného mestom Bratislava, so sídlom Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, dňa 29.05.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2006.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so znaleckým posudkom č. 256/2022, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský. Na základe dostupných informácií z katastrálnej mapy a ortofotomapy z portálu www.zbgis.sk, je zrejmé že zakres bytového domu, resp. jeho zakreslenie v aktuálnej kópii z katastrálnej mapy je v súlade so skutočnosťou. Vlastník nehnuteľnosti má podiel na pozemkoch bytového domu, resp. pod bytovým domom.

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

- Také nie sú

Stavby

- byt č. 39 na 4 p. bytového domu s.č. 3689, postaveného na pozemku p.č. 4690/10, 4690/45, 4690/46, 4690/47, 4690/48 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve zapísaných na LV č. 3765, na ulici Černyševského, vchod č. 12, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, v spoluvlastníckom podiele 13843/483670.

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

- Také nie sú

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

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke obce Bratislava, ktorý bol aktualizovaný v roku 2024 a uvedené pozemky spadajú do umiestnenia pod kódom 201: územia občianskej vybavenosti stabilizované.
<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 39 na 4 p. bytového domu so s.č. 3689, v meste Bratislava, vo vchode č. 12, na ulici Černyševského, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V

POPIS

a) Stavebno-technický popis na základe obhliadky bytového domu súp. č. 3689, parc. č. 4690/10, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 256/2022, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (kópia, kompletná).

Popis nehnuteľnosti:

Bytový dom súpisné číslo 3689 je situovaný v sídliskovej zástavbe v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava - Petržalka. Ide o podpivničený bytový dom polyfunkčného charakteru nepravidelného pôdorysu s 1 podzemným podlažím a 6 nadzemnými podlažiami, z ktorých posledné podlažie je ustúpené. Prístup do domu je cez hlavný vstup orientovaný z Černyševského ulice odkiaľ je aj prístup do garáží. Na 1.N.P. domu sa okrem vstupných priestorov nachádzajú aj nebytové priestory administratívneho charakteru. Na ostatných nadzemných podlažiach sú situované byty. Na každom podlaží je umiestnená pracovňa pre byty s osadenými automatickými prčkami. V suteréne domu sa nachádza hromadná garáž, objektová kotolňa a priestory relaxačného centra (bazén, fitness, sauna), ktoré sú súčasťou spoločných častí a zariadení domu. V objekte sa v zmysle kolaudačného rozhodnutia nachádza celkom 38 bytov. Nosnú konštrukciu bytového domu tvorí železobetónová monolitická skeletová konštrukcia s výplňovým murivom. Založenie objektu vzhľadom na základové pomery v Petržalke a blízkosť železničnej trate predpokladám hĺbkové. Obvodový plášť je murovaný z keramických tvaroviek, ktorý je dodatočne tepelne izolovaný kontaktným zateplovacím systémom. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhl'adom. Vertikálna komunikácia v dome je zabezpečená železobetónovým trojramenným monolitickým schodiskom a výtahom. Zastrešenie je plochou strechou s krytinou z PVC fólie Fatrafol. Nad 5. nadzemným podlažím je vyhotovená pochôdzna plochá strecha tvoriaca terasu s parkovou úpravou prístupnou pre všetkých obyvateľov domu. Klampiarske konštrukcie prevládajú z pozikovaného plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstup do podzemného podlažia je cez lamelovú automaticky ovládanú garážovú bránu. Kanalizačné odpady as zvedy sú z plastového potrubia. Úprava vonkajších povrchov je tenkovrstvovou škrabanou omietkou (finálna úprava zateplovacieho systému). Úprava vnútorných povrchov je vápenno-cementovou omietkou. Podlahy spoločných chodbových priestorov, schodiska a spoločných pivničných priestorov sú z keramickej dlažby. V garážach je liata podlaha. Vykurovanie domu a príprava TÚV je z plynovej kotolne umiestnenej v suteréne. V podzemnom podlaží je inštalovaná vzduchotechnika (odsávanie). Objekt je napojený na kompletné inžinierske siete: mestský vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrickú energiu. V dome je inštalovaný domový telefónny vrátnik, káblová televízia, internet a telefónna prípojka. Proti atmosférickým výbojom je dom chránený bleskozvodom.

Bytový dom bol odovzdaný do užívania na základe rozhodnutia o povolení užívať stavbu vydaným mestskou časťou Bratislava - Petržalka pod č. j. UKSP 4177-TX3/06-Ja-44 dňa 29.5. 2006. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 19.6. 2006, t.j. vek domu je k dátumu vypracovania znaleckého posudku **2025- 2006 = 19 rokov**. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu predpokladám jeho životnosť 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

Spoločnými časťami domu sú:

Spoločnými časťami obytného domu sú tiež časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločne užívanie, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod, závetria, schodisko, vodorovné, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Spoločnými zariadeniami obytného domu sú tiež zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä: kočíkareň, sušiareň, spoločné suterénne priestory, bleskozvody a uzemnenia, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, vrátane rozvodov, vodovodné, kanalizačné, plynové, elektrické, teplotné, telefónne a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, v ktorom je byt umiestnený.

Príslušenstvom domu sú tiež časti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu, kanalizačná a vodovodná šachta, odkvapový a prístupový chodník okolo objektu vrátane schodov pri vstupe do objektu.

K ohodnocovanému bytu prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo výške 13843/483670.

b) Byt č. 39 na 4 p. bytového domu s príslušenstvom, súpisné číslo 3689 na parcele 4690/10, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom vo veľkosti 13843/483670, v k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 256/2022, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (kópia, kompletná).

Byt č. 39 sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo 3689 v stredovej polohe. Prístup do bytu je zo schodiskového priestoru. Vstup do bytu je do otvoreného priestoru, ktorý v sebe zahŕňa funkciu haly, kuchyne s jedálenským kútom a obývacej izby. Z tohto priestoru je prístup do chodby odkiaľ je prístup do spálne 1 a 2. Zo vstupnej haly je prístup do šatníka, WC a kúpeľne. Dispozičné riešenie bytu je zrejmé z jeho pôdorysu, ktorý je v prílohe ZP. Z hľadiska svetových strán je byt orientovaný jednostranne na sever. Byt je štvorizbový, s nadštandardným vybavením. Deliace konštrukcie sú murované, strop je upravený sadrokartónovým podhl'adom so zabudovaným osvetlením, vo vstupnej hale je podhl'ad upravený špeciálnou fóliou. Povrchová úprava stien je sadrovou omietkou. Keramický obklad je v kúpeľni a vo WC. Podlahy sú v izbách a v chodbe z veľkoplošných drevených parkiet. V ostatných priestoroch je kamenná dlažba. Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom vybavené interiérovými textilnými roletami. Parapety v obývacej izbe sú zo zhodného materiálu ako pracovná doska kuchynskej linky. Vstupné dvere sú bezpečnostné. Interiérové dvere na kúpeľni, WC a šatník sú sklenené osadené do hliníkových zárubní. Na izbách sú drevené rámové dvere osadené v obložkových zárubniach. Kúpeľňa je vybavená podmurovanou akrylátovou vaňou, murovaným sprchovacím kútom, keramickým dvojitém umývadlom osadeným v kúpeľňovom nábytku s dvomi vývodmi na batérie, batérie sú pákové. WC je vybavené záchodovou misou so zabudovanou nádržkou, bidetom a umývadielkom. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou tvaru "U" z materiálov na báze dreva, s pracovnou doskou zo syntetickej živice vrátane drezu s pákovou batériou, sklokeramickou varnou doskou, nerezovým komínovým digestorom, zabudovanou teplovzdušnou a mikrovlnnou rúrou, zabudovanou umývačkou riadu a chladničkou s mrazničkou. Vykurovanie bytu a príprava TUV je riešené z domovej kotolne situovanej na 1. podzemnom podlaží. Radiátory sú liatinové rebrové. Vo všetkých izbách (1-3) a na celú dĺžku chodby sú vstavané šatníkové skrine typu roll-door. Elektroinštalácia v byte je riešená ako "inteligentná" s vývodom motorického napätia pre varnú dosku.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty bytu uvažujem plochu zistenú tak ako je uvedené v znaleckom posudku č. 256/2022, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský (kópia, kompletná). Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{cu} = 3,975$ prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za II.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

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]
Hala 4,01*1,37	5,49
Šatník 1,7*2,13	3,62
WC 1,65*1,63-0,27*0,69	2,50
Kúpeľňa 2,96*2,5-1,01*0,08	7,32
Obývacia izba, jedáleň a kuchyňa 6,77*(6,65+7,60)/2+0,32*1,87	48,83
Chodba 1,87*7,17-0,68*1,04	12,70
Detská izba 3,27*(4,53+4,78)/2-0,34*0,4	15,09
Izba 3,64*(5,15+4,81)/2-0,3*0,42	18,00
Spálňa 3,34*(7,21+7,54)/2	24,63
Vypočítaná podlahová plocha	138,18
Terasa 5,30	5,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Počet izieb: 4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	15,91
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	7,05
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,40
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,41
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	1,76
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,88
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,60
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,40
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,44
12	Okná	5,00	1,10	5,50	4,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,40
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,60
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	0,88
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,60
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,60
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
20	Výťahy	2,00	1,10	2,20	1,76
21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,40

	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	2,00	8,00	6,41
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	1,60
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	3,20
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	4,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,80
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,60
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,20	4,40	3,52
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,41
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,20
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,00
	Spolu	100,00		124,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 124,85 / 100 = 1,2485$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,132 * 1,2485 * 1,05$$

$$VH = 1\,918,87 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 39 na 4 p. bytového domu so s.č. 3689, v meste Bratislava, vo vchode č. 12, na ulici Černyševského, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V	2006	19	81	100	19,00	81,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 918,87 €/m ² * 138,18m ²	265 149,46
Technická hodnota	81,00% z 265 149,46 €	214 771,06

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

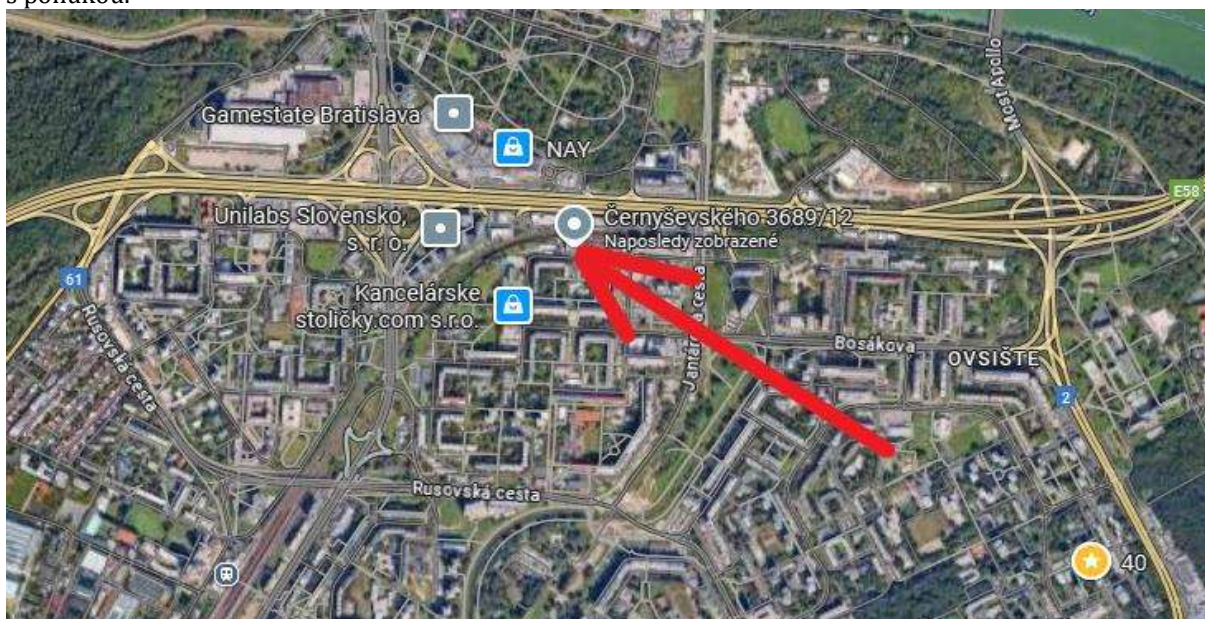
a) Analýza polohy nehnuteľností:

Radový rodinný dom je situovaný v meste Bratislava, k.ú. Petržalka, na ulici Černyševského, v obytne - obchodnej polohe, na parcele č. 4690/10. Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 12, na 4 p. bytového domu súpisné číslo 3689. Pozemok je priamo prístupný z ul. Černyševského, nachádza v blízkosti verejnej komunikácie. Stavba bytového domu je situovaná v území ohraničenom - z východnej strany komunikáciou a chodníkom k pešej lávke nad Einsteinovou ulicou, z južnej strany Černyševského ulicou, zo západnej strany trafostanicou TS - 848, resp. plynovou kotelňou a následne železničnou traťou, zo severnej strany železničnou traťou a následne Einsteinovou ulicou. V mieste sa nachádzajú všetky objekty občianskej vybavenosti. V blízkosti domu sa nachádza základná škola, materská škola, súkromná športová klinika, supermarket Billa, nákupné centrum TPD. Átrium, fitness centrum Relax. Poliklinika s lekárnou, pošta a obchodné centrum Aupark sú vzdialené do 5 minút jazdy autom. Bezprostredné okolie domu tvoria spevnené a trávnaté plochy.

Parkovanie je možné na prístupových komunikáciách, verejných parkovacích plochách v okolí domu a v suteréne domu. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné mestské a štátne komunikácie je dobré, vrátane dobrej možnosti napojenia na diaľničný obchvat mesta. Centrum mesta je vzdialené približne 7 min. jazdy autom.



Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je mierne rušné prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5%, podľa UPSVaR za august 2025 je nezamestnanosť v okrese Bratislava V na úrovni 2,65%. Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.



Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom má zabezpečený prístup k hlavnému vchodu priamo od komunikácie. Zastávka hromadnej dopravy je dostupná pešou chôdzou cca do 5 minút. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. V čase obhliadky bol pravdepodobne obývaný. Nie je vylúčený prenájom bytu. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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

Na liste vlastníctva číslo 3765 v k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:

Poznámky:

- Žaloba z titulu nezaplatenej kúpnej zmluvy za byt č. 39, 4.p. Černyševského 12, vedená na Okresnom súde BA II, sp. zn. 54 Cb 91/2006, P2-1277/09
- Predbežné opatrenie-zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, byt č. 39, 4.p., vchod Černyševského 12, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava V č.29Cb/25/20114-40 zo dňa 19.02.2014, P677/14
- Začatie výkonu zákonného záložného práva veriteľom: BYTY Plus, spol.s.r.o. (IČO:35967781) formou dobrovoľnej dražby, P-2054/18
- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 023/2019 zo dňa 17.4.2019, dražobníkom AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. (IČO 46141341), P-800/2019.
- Oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12 formou dobrovoľnej dražby, P-1146/2024

ČASŤ C: ŤARCHY

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zákona č.182/93 Z.z., Z-1944/24

Vlastník poradové číslo 17

Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku parc.č.4690/10 zast.pl. o výmere 1180 m2 v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na LV 3765 podľa V-674/05 zo dňa 24.02.2005

Vlastník poradové číslo 17

Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Černyševského 12 podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12, Z-23637/13

Vlastník poradové číslo 17

Krajský súd v Bratislave Uznesením sp. zn.: 4Cob/68/2019-271 zo dňa 13.5.2019 o odporovacej žalobe o neúčinnosť právnych úkonov - vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, o nariadenie zabezpečovacie opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 mení uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 tak, že zriaďuje záložné právo na byt č.39, 4.p., vchod Černyševského 12 v prospech MINOKA s.r.o., IČO: 31319416 z titulu Rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn.: 54Cb/91/2006 zo dňa 10.05.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp. zn.: 3Cob/431/2012 zo dňa 04.10.2013, Z-9250/2019

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Bratislava, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, v zastavanom území v zástavbe so zmiešanou skladbou občianskych stavieb a bytových domov.

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	1,000	10	10,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	3,000	6	18,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,000	10	20,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SSZ - S - SSV	V.	0,100	5	0,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,000	9	27,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,000	5	5,00
16	Názor znalca				
	problematický byt	IV.	0,550	20	11,00
	Spolu			145	225,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 225,55 / 145$	1,556
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 214\,771,06 \text{ €} * 1,556$	334 183,77 €

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- bytu č. 39 nachádzajúci sa na 4 p. bytového domu so s.č. 3689, v meste Bratislava, vo vchode č. 12, na ulici Černyševského a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom zapísaných na LV č. 3765, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom koeficientu vybavenosti objektu a koeficientu polohy je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 39 na 4 p. bytového domu so s.č. 3689, v meste Bratislava, vo vchode č. 12, na ulici Černyševského, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V	334 183,77
Všeobecná hodnota celkom	334 183,77
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	334 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristotridsaťštyritisíc Eur	

V Bratislave, dňa 08.10.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3765 k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, zo dňa 08.10.2025 vytvorená cez katastrálny portál	A4	2
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 4690/10, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V, zo dňa 08.10.2025 vytvorená cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	- Kolaudačné rozhodnutie č. UKSP 4177-TX3/06-Ja-44, vydané mestom Bratislava, so sídlom Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, dňa 29.05.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 19.06.2006 - kópia	A4	4
5.	Pôdorys bytu č.39, ktorý je prevzatý z príloh znaleckého posudku č. 256/2022, zo dňa 18.09.2024, vyhotovený znalcom Ing. Tomáš Nádaský	A4	2
6.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 16.09.2025	A4	2
	Spolu		12

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 153/2025.

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