

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: ústna objednávka zo dňa 11.08.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

157/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
nebytového priestoru č. 1 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 3115, vo vchode č. 20 na ulici
Repaškého, a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na
príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaný na LV č. 3384 a 3512, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava
IV, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 32 (11)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

- nebytového priestoru č. 1 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 3115, vo vchode č. 20 na ulici Repašského, a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaný na LV č. 3384 a 3512, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 28.08.2026.

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

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 28.08.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku
- Kolaudačné rozhodnutie vydané mestom Dúbravka, Repašského 24/1, Dúbravka 900 31, zo dňa 16.06.2004
- Pôdorys nebytového priestoru č.1

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 28.08.2026
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 1387/3, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, zo dňa 24.09.2026 vyhotovená Informačným systémom katastra nehnuteľností
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3512, 3384 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, zo dňa 24.09.2026 vytvorený cez katastrálny portál Zbgis

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- **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 Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z.** o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z.** o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z.**, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- **Zákon č. 50/1976 Zb.** o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon), 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.

- **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.
- **Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 63/2018 Z. z.**, 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.
- Marián Vyparína 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z. z.**, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 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 2026.

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 je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na nebytové účely a 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 neprimeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom **HYPO, verzia 24.10.000**.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – **k.ú. Dúbravka – okres Bratislava IV (k_M= 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 2026 vo výške 4,199**.

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 neprimeranou 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 diferenciacie.

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 diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3512 v meste Bratislava, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 3512

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parc. č.	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3115	1387/3	9	Repašského 20		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1387/3 pod stavbou s.č. 3115 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3384.					

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

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Repašského 20	1	1	35600/167769
Súpisné číslo 3115	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12	

1 LEXTAV s.r.o., Repašského 3115/20, Bratislava, PSČ 841 02, SR, IČO: 47955121**Spoluvlastnícky podiel : 1/1****Titul nadobudnutia :** Kúpna zmluva V-14040/2023 zo dňa 21.06.2023**Iné údaje:**

Zmena spoluvlastníckeho podielu v zmysle Rozhodnutia o zmene účelu využitia stavby - nebytového priestoru na byty, č. SU 22409/3355/202 H 20 MF zo dňa 28.11.2023, Z-6132/24

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti nebytového priestoru - iný nebytový priestor č. 1 na 1.p., vchod Repašského 20, v prospech GRANDSTONE, s.r.o. (IČO 35718731) podľa 310EX 191/25 - 4 zo dňa 16.05.2025 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), P-601/25

Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti v prospech Hilti Slovakia spol. s r.o. IČO: 31344445, na NP - iný nebytový priestor č. 1, 1.p., vchod Repašského 20, podľa 310EX 565/25 zo dňa 08.12.2025 súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner, P-1533/25

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-13067/2023 zo dňa 12.06.2023 záložným veriteľom EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35 724 803, spôsobom predaja na dobrovoľnej dražbe, na nebytový priestor - iný č.1 na 1.p., Repašského 20, P-377/2026; Zmluva o postúpení pohľadávky zo dňa 25.5.2026, Z-10445/26 - vz.2913/26; vz.2976/26; Oznámenie o pokračovaní vo výkone záložného práva zo dňa 28.7.2026, P-937/2026

Poznamenáva sa zriadenie daňového záložného práva v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na nebytový priestor - iný č. 1 na 1.p., Repašského 20, podľa rozhodnutia č. 6/26/000024 22/95/0194064 zo dňa 13.04.2026, vykonateľné 02.05.2026, P-475/2026

Správca – Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru

12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY**Vlastník poradové číslo 1**

Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35 724 803 na iný nebytový priestor č. 1, 1.p., vchod Repašského 20, podľa V-13067/2023 zo dňa 12.06.2023 a podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 25.5.2026, Z-10445/26

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného GRANDSTONE, s.r.o., (IČO 35718731) na nebytový priestor iný nebytový priestor č. 1 na 1. p., vchod Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 191/25 - 16 zo 16.06.2025 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z 10091/2025

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech IMPORTANTE, s.r.o., IČO: 45354928 na NP-iný nebytový priestor č. 1, 1. p., vchod Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 209/25 zo 18.06.2025, súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner, Z-10461/25

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech Hilti Slovakia spol. s r.o. (IČO 31344445) na nebytový priestor č. 1 na 1. p., Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 565/25-14 zo dňa 05.01.2026 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-631/2026

Vlastník poradové číslo 1

Daňového záložného práva v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na nebytový priestor - iný č. 1 na 1.p., Repašského 20, podľa rozhodnutia č. 6/26/000024-22/95/0194064 zo dňa 13.04.2026, vykonateľné 02.05.2026, právoplatné 18.05.2026, Z-8218/2026

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného ČSOB Poistovňa, a.s., IČO: 31325416 na nebytový priestor č. 1/1.p., Repašského 20 podľa exekučného príkazu 310EX 260/26 zo dňa 13.08.2026 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-14961/2026

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech Slovenský plynárenský priemysel, als. IČO 35815256 na iný nebytový priestor č. 1, 1.p., vchod Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 270/26-12 zo dňa 20.08.2026 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-15334/202

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 28.08.2026 bez účasti vlastníka nehnuteľnosti, ktorý za seba poslal svojho zástupcu pre sprístupnenie. Zameranie nehnuteľnosti - rozmerov podstatných pre ohodnotenie a fotodokumentácia vyhotovená dňa 28.08.2026.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k bytovému domu je z pozemku parc. č. 1387/2, pozemok je vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR. Vlastník nemá podiel na danom pozemku.

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi nebola poskytnutá „Kúpna zmluva ani zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru a pozemkov“.

Pri obhliadke bolo zistené, že nebytový priestor č. 1, pozostáva zo 6 miestností a príslušenstva, ktorým je hygienické zázemie (kúpeľňa, toaleta, 2x chodba). Celková výmera podlahovej plochy nebytového priestoru je **278,88 m²** podľa pôdorysu predloženého vlastníkom. Znalcovi bola poskytnutá projektová dokumentácia (pôdorys), no znalec urobil kontrolné meranie na mieste, ktoré sa zhodovalo s priloženou dokumentáciou. Znalec teda konštatuje súlad s priloženou dokumentáciou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Porovnaním právnej dokumentácie údajov z katastra a skutočnosti je možné konštatovať, že bytový dom so súpisným číslom 3115, postavený na parcele číslo 1387/3 a nebytový priestor č. 1 vrátane príslušenstva na ulici Repašského č. 20 v meste Bratislava, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV a je zapísaný na LV č. 3512. Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Bytový dom je v katastri nehnuteľností evidovaný ako bytový dom. Je teda súlad medzi zápisom v katastri a skutočnosťou.

Ďalšie rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

- Pozemok reg „C“ č. 1387/3 ako Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 420 m². Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 35600/167769, zapísaný na LV. č. 3384, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV

Stavby

- Nebytový priestor č. 1 na 1 p. bytového domu s.č. 3115, postaveného na pozemku p.č. 1387/3; vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaných na LV č. 3512, na ulici Repašského, vchod č. 20, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, v spoluvlastníckom podiele 35600/167769.

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 mesta Bratislava, ktorý bol schválený v r. 2007 a uvedený pozemok spadá pod kód 101 -

Viacpodlažná zástavba obytného územia :

https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31&fbcid=Iwb21leATVyU9jbGNrBNXJL3Bkb2YFZXh0bgNhZW0CMTEAc3J0YwZhcHBfaWQMMzUwNjg1NTMxNzI4AAEe5p27hQlpIN5EBd2d1LhNrE6I57asljcC1MEppZxF3IiwKZlO9A321E7oCm4_aem_ZiSmCdgp3P3a29HAIoyMNA

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Nebytový priestor č. 1 v bytovom dome s.č. 3115, na ulici Repašského, vo vchode č. 20, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV

POPIS

a) Stavebnotechnický popis bytového domu súpisné číslo 3115 na parc. č. 1387/3 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV.

Popis nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na 1 p. v bytovom dome v meste Dúbravka, na ulici Repašského vo vchode č. 20.

Dom je betónový skelet s murovanými obvodovými konštrukciami, má 5 nadzemných podlaží, šikmú strechu, rovné stropy, betónové schodiská a základy, zateplené vonkajšie povrchy a kompletne klampiarske konštrukcie na streche. Vnútri sú nátery/malby, vo vchode je dlažba a vstupné dvere so sklenenou výplňou a schránkami. Okná sú plastové so žalúziami, podlahy keramické, objekt je napojený na vodovod, kanalizáciu, elektrinu, plyn, telefón a internet. Bytový dom má bleskozvod. Na 1. a 2. NP sú nebytové priestory, na ostatných byty. Vo vchode je jeden výťah pre byty. Dom neprešiel počas rokov žiadnou rekonštrukciou.

Ku dňu ohodnotenia má dom **2026 - 2000 = 26 rokov**. Obvyklá životnosť budov pre bývanie, murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom hr. nad 30-45cm je 80 až 100 rokov. Dom je dobre udržiavaný a je v dobrom technickom stave. Vzhľadom na stav obytného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou **100 rokov**.

Spoločnými časťami domu sú:

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

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä:

Spoločnými zariadeniami obytného domu sú tiež zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, najmä: výťah, kočikáreň, spoločné suterénne priestory, bleskozvody a uzemnenia, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, vrátane rozvodov, vodovodné, kanalizačné, elektrické, teplonosné, 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 nebytovému priestoru prináleží:

Spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo výške 35600/167769.

Technický stav domu je dobrý. Konštrukčné závary, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo nebytového priestoru tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú vonkajšie znaky statických ani iných porúch a výraznejších poškodení, ktoré by podstatne ovplyvňovali celkovú životnosť stavby obytného domu. Na obytnom dome ako aj na predmetnom byte bola počas ich užívania vykonávaná potrebná pravidelná údržba. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri priemernej údržbe.

b) Nebytový priestor č. 1 na 1 p. bytového domu s príslušenstvom, nachádzajúci sa v bytovom dome súpisné číslo 3115 na parcele 1387/3, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku vo veľkosti 35600/167769, v katastrálnom území Dúbravka, okres Bratislava IV.

Dispozičné riešenie:

Nebytový priestor č. 1 sa nachádza na 1 p. a pozostáva zo 6 miestností a príslušenstva, ktorým je hygienické zázemie (kúpeľňa, toaleta, 2x chodba).

Konštrukčné vyhotovenie:

Ohodnocovaný nebytový priestor č. 1 sa nachádza na 1 p. bytového domu, prístupný je z verejného priestranstva, nemá prístup k výťahu ani ku schodisku. Nebytový priestor má orientáciu miestnosti na všetky strany. Vstupné dvere sú plastové vchodové, ostatné vnútorné drevené dyhované. Časť priestoru slúžila ako kuchynské a interiérové štúdio a kancelárie, niektoré priestory ako sklady a miestnosti na ubytovanie zamestnancov. V priestore sú osadené výstavné vstavané nábytky a kuchynské linky. Vo WC pre kuchynské štúdio je demontované závesné WC, ďalej sa tam nachádza keramické umývadlo s pákovou batériou s podumývadlovou skrinkou. Ostatné sociálky sú bežného typu vrátane sprchového kúta. Podlahy sú laminátové, na chodbách je dlažba. Chýba klimatizácia. Vykurovanie nebytového priestoru je ústredné zo zdroja mimo priestor, nebytový priestor disponuje doskovými radiátormi s meračmi tepla. Teplá voda je získavaná so zdroja mimo nebytový priestor. Elektroinštalácia je svetelná, vodovod a kanalizácia sú napojené na jednotlivé zriaďovacie predmety. Niektoré konštrukcie boli v čase obhliadky nedokončené, alebo demontované, čo znalec zohľadnil vo výpočte východiskovej a technickej hodnoty. Celková podlahová plocha priestoru podľa zamerania pri obhliadke je 278,88 m² a výkres priestoru sa nachádza v prílohách znaleckého posudku.

Súčasťou nebytového priestoru je jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody plynu od plynomeru, rozvody ústredného kúrenia, rozvody vody /SV a TUV/, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov, zvonček a telefón s napojením na vchodové dvere pre elektrický vrátnik.

Vlastníctvo nebytového priestoru vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené vstupnými dverami do nebytového priestoru vrátane zárubní, s hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu studenej vody, plynu a elektrickými poistkami.

Nebytový priestor v bytovom dome je dobrým nebytovým priestorom.

c) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Pri výpočte východiskovej hodnoty nebytového priestoru uvažujem plochu zistenú zameraním počas obhliadky. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne **k_{CU} = 4,199** prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ“ za II.Q/2026, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znactva, 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]
Vstupná chodba	
10,61	10,61
Sklad č.1	
19,16	19,16
Sklad 2	
10,18	10,18
Showroom	
34,26	34,26
Toaleta	
5,80	5,80
Showroom	
42,62	42,62

Kúpeľňa	
6,42	6,42
Showroom	
113,73	113,73
Sklad č.3	
8,50	8,50
Chodba	
27,60	27,60
Vypočítaná podlahová plocha	278,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,11	100	3,11
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	11,21	100	11,21
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	4,98	100	4,98
4	Schody	3,00	1,00	3,00	1,87	100	1,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,50	7,50	4,67	100	4,67
6	Krytina strechy	2,00	3,00	6,00	3,73	100	3,73
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	2,20	2,20	1,37	100	1,37
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	4,67	100	4,67
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	1,87	100	1,87
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,62	100	0,62
12	Okná	5,00	2,50	12,50	7,78	100	7,78
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,47	100	0,47
14	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	3,11	100	3,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,80	3,60	2,24	100	2,24
16	Bleskozvod	1,00	2,00	2,00	1,24	100	1,24
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,50	3,00	1,87	100	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,50	3,00	1,87	100	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,50	1,50	0,93	100	0,93
20	Výťahy	2,00	3,00	6,00	3,73	100	3,73
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	2,49	100	2,49
Zariadenie nebytového priestoru							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,50	6,00	3,73	100	3,73
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,20	2,20	1,37	100	1,37
24	Dvere	2,00	3,00	6,00	3,73	100	3,73
25	Povrchy podláh	2,50	2,50	6,25	3,89	100	3,89
26	Vykurovanie	2,50	1,80	4,50	2,80	100	2,80

27	Elektroinštalácia	3,00	2,00	6,00	3,73	90	3,36
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,50	1,50	0,93	100	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,50	1,50	0,93	100	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,50	3,00	1,87	100	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	3,11	90	2,80
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,80	7,20	4,48	80	3,58
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	3,73	100	3,73
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	1,87	90	1,68
	Spolu	100,00		160,70	100,00		98,23

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 160,70 / 100 = 1,607$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 0,939 * 1,6070 * 1,05$$

$$VH = 2 164,22 €/m^2$$

Rozostavanosť nebytového priestoru: 98,23 %**Nedokončenosť nebytového priestoru:** 1,77 %**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 1 v bytovom dome s.č. 3115, na ulici Repaškého, vo vchode č. 20, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV	2000	26	74	100	26,00	74,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného nebytového priestoru	2 164,22 €/m ² * 278,88m ²	603 557,67
Nedokončenosť	-1,77% z 603 557,67 €	-10 682,97
Východisková hodnota		592 874,70
Technická hodnota	74,00% z 592 874,70 €	438 727,28

Dokončenosť stavby: (592 874,70€ / 603 557,67€) * 100 % = 98,23 %**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

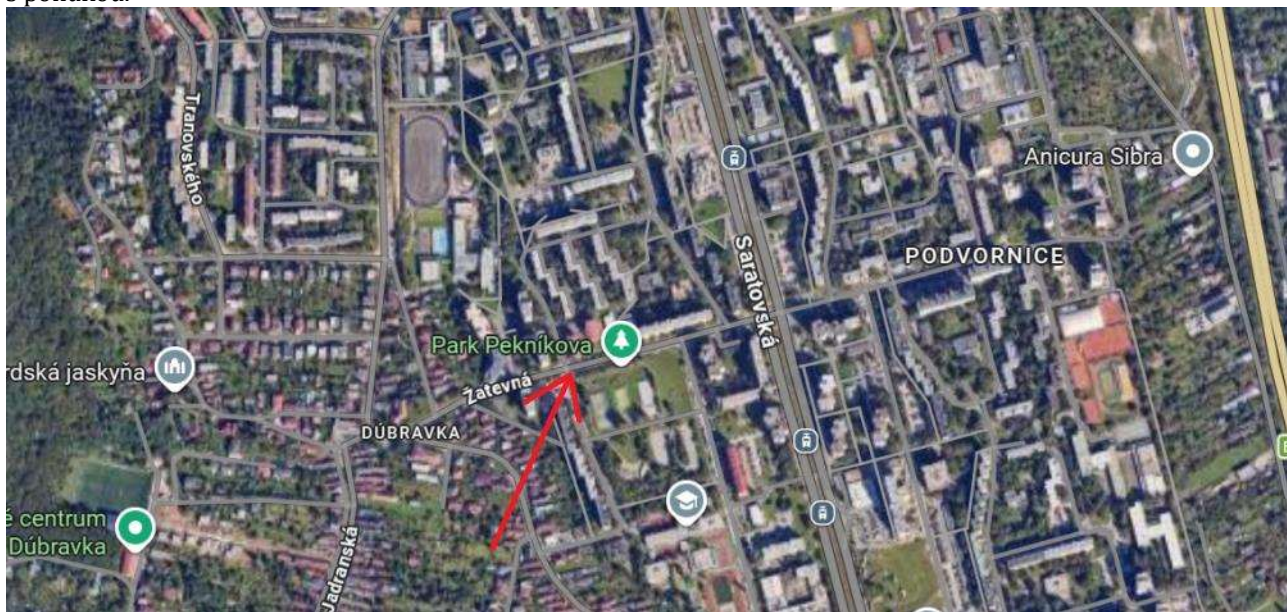
Bytový dom je situovaný v meste Bratislava, na ulici Repaškého, v stabilizovanom obytnom území s prevahou viacpodlažnej bytovej zástavby a s nadväzujúcimi plochami zelene a verejných priestranstiev, na parcele č. 1387/3. Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza vo vchode č. 20, na 1 p. bytového domu súpisné číslo 3115. Lokalita má dobrú dopravnú dostupnosť prostredníctvom mestskej hromadnej dopravy a v pešej dostupnosti sa nachádza základná občianska vybavenosť, pričom širšie územie Dúbravky poskytuje komplexnú sieť obchodov, služieb a zariadení pre obyvateľov.

Pozemok je priamo prístupný z ul. Repaškého, nachádza v blízkosti verejnej komunikácie. Dosažiteľnosť centra mesta prostriedkami MHD je v rozsahu približne 20 min, automobilom 10 min. Z hľadiska polohy k centru sa dom nachádza v okrajovej časti mesta v zmiešanej zástavbe bytových domov, občianskych a polyfunkčných stavieb. V bezprostrednom okolí ulice sa nachádzajú potraviny, cukráreň, kaviarne a stravovacie prevádzky,

drobné služby, pošta a športové a detské ihriská. Významným prvkom vybavenosti je aj zastávka MHD Pekníkova, ktorá zabezpečuje spojenie s ďalšími časťami Dúbravky a Bratislavy; v širšom okolí sú dostupné materské a základné školy, zdravotnícke zariadenia, lekárne, väčšie obchodné prevádzky a nákupné centrá.



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 júl 2026 je nezamestnanosť v okrese Bratislava IV na úrovni 3,06%. Nehuteľnosť 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 bezbariérový prístup k hlavnému vchodu priamo od vydláždenej komunikácie, samotný bytový dom nie je bezbariérový. Zastávka hromadnej dopravy je dostupná pešou chôdzou cca do 2 minút.

Železnica sa nachádza v dostupnosti autom do 10 min (Železničná stanica – Lamač). Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v polyfunkčnom dome ani v blízkom okolí znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nebytový priestor je určený a využívaný na projektovaný účel – ako obchodný priestor, predajňa. V čase obhliadky nebol využívaný. Nie je vylúčený prenájom nebytového priestoru. 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 3512 v k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, sú evidované nasledovné obmedzujúce skutočnosti:**ČASŤ C: ĎARCHY****Vlastník poradové číslo 1**

Záložné právo v prospech: EOS KSI Slovensko, s.r.o., IČO 35 724 803 na iný nebytový priestor č. 1, 1.p., vchod Repašského 20, podľa V-13067/2023 zo dňa 12.06.2023 a podľa Zmluvy o postúpení pohľadávky zo dňa 25.5.2026, Z-10445/26

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného GRANDSTONE, s.r.o., (IČO 35718731) na nebytový priestor iný nebytový priestor č. 1 na 1. p., vchod Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 191/25 - 16 zo 16.06.2025 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z 10091/2025

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech IMPORTANTE, s.r.o., IČO: 45354928 na NP-iný nebytový priestor č. 1, 1. p., vchod Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 209/25 zo 18.06.2025, súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner, Z-10461/25

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech Hilti Slovakia spol. s r.o. (IČO 31344445) na nebytový priestor č. 1 na 1. p., Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 565/25-14 zo dňa 05.01.2026 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-631/2026

Vlastník poradové číslo 1

Daňového záložného práva v prospech Hlavné mesto SR Bratislava na nebytový priestor - iný č. 1 na 1.p., Repašského 20, podľa rozhodnutia č. 6/26/000024-22/95/0194064 zo dňa 13.04.2026, vykonateľné 02.05.2026, právoplatné 18.05.2026, Z-8218/2026

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech oprávneného ČSOB Poistovňa, a.s., IČO: 31325416 na nebytový priestor č. 1/1.p., Repašského 20 podľa exekučného príkazu 310EX 260/26 zo dňa 13.08.2026 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-14961/2026

Vlastník poradové číslo 1

Exekučné záložné právo v prospech Slovenský plynárenský priemysel, als. IČO 35815256 na iný nebytový priestor č. 1, 1.p., vchod Repašského 20, podľa exekučného príkazu 310EX 270/26-12 zo dňa 20.08.2026 (súdny exekútor JUDr. Tomáš Peltzner), Z-15334/202

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciácie (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 diferenciácie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

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

Ohodnocovaný nebytový priestor sa nachádza na 1 p. bytového domu súpisné číslo 3115, v zastavanom území na ulici Repašského v zástavbe bytových domov a rodinných domov, vo vchode č. 20 v meste Bratislava.

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 miesta 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: 0,45

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	10	4,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,900	7	6,30
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	5	6,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,450	6	2,70
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,900	10	9,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	8	10,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,450	6	2,70
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	1,350	5	6,75
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,350	9	12,15
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	0,450	7	3,15
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,350	7	9,45
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	4	1,80

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,900	5	4,50
16	Názor znalca				
	problematický nebytový priestor	IV.	0,248	20	4,96
	Spolu			145	104,41

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 104,41 / 145$	0,72
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 438\,727,28 \text{ €} * 0,720$	315 883,64 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Priestor č. 1 je schopný dosahovať výnos formou prenájmu. Priestor nebol v čase obhliadky prenajatý, ale je možné ho prenajať a preto stanovujem nájomné podľa porovnateľných prenájmov realitných kancelárií na 10,00 Eur za m² na mesiac, bez poplatkov za služby, nakoľko zadávateľ znaleckého posudku súčasné nájomné zmluvy nepredložil. Uvažujem časovo neobmedzené obdobie 20 rokov.

Pre výpočet nákladov odhadujem daň z nehnuteľnosti v mieste Bratislava vo výške 7,50€ za m² a na údržbu 0,5% z východiskovej hodnoty, správne náklady 2% z hrubého výnosu, údržbu 0,5 z východiskovej hodnoty, odhad straty 3% z hrubého výnosu, náklady z likvidáciou vo výške 2% z likvidačnej hodnoty, úrokovú sadzbu uvažujem 2,65% podľa údajov NBS, mieru rizika odhadujem 4%. Váhy uvažujem podľa metodiky USI.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
1. NP	278,88	278,88	m ²	120,00	33 465,60

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	2% z 33 465,60	669,31

Hrubý výnos stavby: 33 465,60 - 669,31 = 32 796,29 €/rok

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	$278,88 * 7,50$	2 091,60
údržba	$0,50 \% z (592\,874,70 * 1,23)$	3 646,18
správne	$2,00 \% z 32\,796,29$	655,93
Náklady spolu:		6 393,71

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	$3\% z 32\,796,29$	983,89

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
32 796,29	6 393,71	983,89	25 418,69

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie:	Neobmedzená
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,65 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 2,16 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,65 + 4,00 + 2,16 = 8,81 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 8,81 / 100 = 0,0881$
Výnosová hodnota	
$HV = (OZ / k) = 25\,418,69 / 0,0881 = 288\,520,89 \text{ €}$	

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	438 727,28 €
Výnosová hodnota (HV):	288 520,89 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{438\,727,28 - 288\,520,89}{288\,520,89} \right| * 100 = 52,06\%$$

Váha technickej hodnoty:	$b = 1$
Váha výnosovej hodnoty:	$a = 6,21$
Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:	

$$V\dot{S}H_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\dot{S}H_S = \frac{(6,21 * 288\,520,89) + (1 * 438\,727,28)}{6,21 + 1} = 309\,353,95 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	315 883,64
Kombinovaná metóda	309 353,95

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

VŠH stavieb = 315 883,64 €

3.2 POZEMKY

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie

vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD}$ (€/m²), kde:

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.).

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

$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_{I} * k_Z * k_R$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

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 (1,00 - 3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV č. 3384

POPIS

Podľa LV č. 3512

V zmysle zadovážených listov vlastníctva sa jedná o pozemky evidované v katastri nehnuteľností, v k.ú.

Dúbravka, okres Bratislava IV, ako:

- parcela registra „C“ č. 1387/3 druh pozemku - Zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 420 m² kód spôsobu využívania 15, Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom. Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 35600/167769.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v lokalite intravilánu mesta Bratislava. V okolí prevláda zmiešaná výstavba rodinných domov, bytových domov, občianskych a polyfunkčných stavieb. Parcely sú rovinaté. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 2 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra Bratislavy v rozsahu do 20 min. Železnica sa nachádza v dostupnosti autom do 10 min (Železničná stanica – Lamač). Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy.

Východisková hodnota za m² pozemku pre Bratislavu je 66,39€.

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Lokalitu pozemku možno zaradiť pre:

- obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov,
- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,
- pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy.
- plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)
- veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí).

V posudku bola zohľadnená skutočnosť, že bytový dom stojí na pozemkoch s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemkov zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1387/3	zastavaná plocha a nádvorie	420,00	35600/167769	89,12

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 35600/167769 * 164$ 425,80 €	34 890,58 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1387/3	$420,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2 * 35600/167769$	34 890,58
Spolu		34 890,58

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

nebytového priestoru č. 1 nachádzajúci sa na 1 p. bytového domu so s.č. 3115, vo vchode č. 20 na ulici Repašského, a spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku zapísaný na LV č. 3384 a 3512, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, 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	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor č. 1 v bytovom dome s.č. 3115, na ulici Repašského, vo vchode č. 20, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV	1/1	315 883,64
Pozemky		
LV č. 3384 - parc. č. 1387/3 (89,12 m ²)	35600/167769	34 890,58
Všeobecná hodnota celkom		350 774,22
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		351 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristopäťdesiatjedentisíc Eur		

V Bratislave, dňa 25.09.2026

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3512, 3384 k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, zo dňa 24.09.2026 vytvorený cez katastrálny portál Zbgis	A4	4
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 1387/3, k.ú. Dúbravka, okres Bratislava IV, zo dňa 24.09.2026 vyhotovená Informačným systémom katastra nehnuteľností	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku - kópia	A4	1
4.	Kolaudačné rozhodnutie vydané mestom Dúbravka, Repašského 24/1, Dúbravka 900 31, zo dňa 16.06.2004 - kópia	A4	1
5.	Pôdorys nebytového priestoru č.1	A4	1
6.	Fotodokumentácia z dňa 28.08.2026	A4	3
	Spolu		11

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 157/2026.

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