

**Znalec:** Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41  
Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

**Číslo spisu/objednávky:** Objednávka č. D 500525 zo dňa 10.11.2025

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo úkonu: 2/2026**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 6171/143172, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Juraj Repka, nar. 21.3.1952, bytom Ľubl'anská 2982/8, 010 08 Žilina.

**Počet strán (z toho príloh):** 30 (11)

**Počet vyhotovení:** 4+1 archívne

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 6171/143172.

**2. Účel znaleckého posudku:** pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Juraj Repka, nar. 21.3.1952, bytom Ľubl'anská 2982/8, 010 08 Žilina.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 2.12.2025 (podľa pôvodnej objednávky), 4.12.2025 dodatočný termín

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 7.1.2026

**5. Podklady na vypracovanie posudku :**

**5.a) Podklady dodané zadávateľom:**

- Neboli predložené

**5.b) Podklady získané znalcom:**

- Výpis z listu vlastníctva č. 1942 čiastočný k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Žilina

**6. Použitie právne predpisy a literatúra:**

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**7. Definície dôležitých pojmov:**

**Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:**

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### 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.

#### Technická hodnota (TH)

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

#### Výnosová hodnota (HV)

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

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

#### § 2

##### (1)

*Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.*

##### (2)

*Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.*

##### (3)

*Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu<sup>5)</sup> ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.*

##### (4)

*Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.*

##### (5)

*Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.*

##### (6)

*Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).*

##### (7)

*Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,<sup>5)</sup> bez plochy lodží, balkónov a terás, to neplatí pre terasy, ktoré nie sú spoločnými časťami bytového domu.*

## Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

### Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$  - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

**Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.**

### Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

**Ak sa znalcovi nepodarí obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.**

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = \text{TH} * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

$k_{\text{PD}}$  – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

**Všeobecná hodnota pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHPOZ}} = M * (V_{\text{HMJ}} * k_{\text{PD}}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $V_{\text{HMJ}}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{\text{PD}}$  - koeficient polohovej diferenciacie

**8. Osobitné požiadavky objednávateľa:** Znalecký posudok vypracovať bez predloženého dokladu o začiatku užívania bytového domu.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a porovnávacou metódou. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 za 3.Q 2025, platných pre 1.štvrtrok 2026 - 4,014.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku pod bytovým domom je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok, ktorého hodnotu nemožno porovnávať s voľnými stavebnými pozemkami. Výnosová metóda nebola použitá na základe predpokladu, že pozemok nie je schopný dosahovať výnos (neboli preukázateľne zistené doklady preukazujúce schopnosť pozemku prinášať primeraný výnos formou prenájmu a existenciu trhu s prenájomom daného typu pozemkov v danej lokalite).

### b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z listu vlastníctva č. 1942 čiastočný k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina :

#### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1472/283	348	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

#### Legenda

Spôsob využívania pozemku

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

#### Stavby

Počet stavieb: 1

Stupňové číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3413	1472/283	9	BYTOVÝ DOM		1

Iné údaje: Bez zápisu

#### Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

#### Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
17	1	1	6171/143172
Stupňové číslo	Miestna časť		
3413			

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	<b>Beniček Tomáš r. Beniček, Kempelenova 3413/17, Žilina, PSČ 010 15, SR, Dátum narodenia: 24.08.1973</b>	1/1
	Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA A ZMLUVA O ZRIADENÍ ZÁLOŽNÉHO PRÁVA Č. V 4474/04-30/04 ŽIADOSŤ Č. Z 4705/04 ZO DŇA 9.12.2004-117/05 ŽIADOSŤ Č. Z 2446/05 ZO DŇA 30.5.2005-118/05 R-814/2015 - Zmena osobných údajov - 1917/2015	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na podiel 1/1 vlastníka Beniček Tomáš: P-689/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva k bytu č. 1 vo vchode 17, 1.p. v dome č.s. 3413 na parc. C-KN č. 1472/283 a spoluvlastnícky podiel 6171/143172 na spoločných častiach a zariadeniach domu a parc. C-KN č. 1472/283 - zast. plochy o výmere 348 m <sup>2</sup> v prospech záložného veriteľa Mgr. Juraj Repka, nar. 21.3.1952, bytom Eubľanská 2982/8, Žilina na základe Zmluvy o pôžičke zo dňa 19.5.2016 a Uznesenia Okresného súdu v Žiline č. 41C/22/2017. Výkon záložného práva sa vykoná dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 - 741/2025	-
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

**Ťarchy:**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Z- 535/2017 - Zapisuje sa záložné právo v zmysle § 15 ods. 1) zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, garáže, ktoré urobil vlastníak bytu alebo nebytového priestoru v dome v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov na zabezpečenie nasledovných pohľadávok vrátane príslušenstva - pohľadávky z titulu neplatenia záloh a vyúčtovania služieb, príspevok na fond opráv a poplatky za správu - 166/2017
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/1 vlastníka Beniček Tomáš: V-10394/2015 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam uzatvorená v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., Tomašiková 48, 832 37 Bratislava IČO 00151653 na nehnuteľnosť byt č. 1, číslo vchodu 17, 1.p., súpisné číslo domu 3413 na parc. C-KN č. 1472/283 a spoluvlastnícky podiel 6171/143172 na spoločných častiach a zariadeniach domu a parc. C-KN č. 1472/283-zast.plochy o výmere 348 m <sup>2</sup> , vklad povolený dňa 26.1.2016 - 119/2016
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/1 vlastníka Beniček Tomáš: Z-2815/2017 - Uznesenie Okresného súdu v Žiline č. 41C/22/2017, ktorým sa nariaďuje zabezpečovacie opatrenie, zriaďujúce záložné právo k nehnuteľnostiam v prospech Mgr. Juraj Repka, nar. 21.3.1952, bytom Fedora Ruppeldta 1283/3, Žilina na nehnuteľnosti byt č. 1, číslo vchodu 17, 1.p., súpisné číslo domu 3413 na parc. C-KN č. 1472/283 a spoluvlastnícky podiel 6171/143172 na spoločných častiach a zariadeniach domu a parc. C-KN č. 1472/283-zast.plochy o výmere 348 m <sup>2</sup> a to za účelom zabezpečenia pohľadávky zo Zmluvy o pôžičke zo dňa 19.5.2016 - 473/2017
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel vlastníka Beniček Tomáš: Z- 5873/2018, Z-6047/2018 - Nariadenie zabezpečovacieho opatrenia a to zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti: byt č. 1, č. vchodu 17, 1.p., v dome č.s. 3413 na parc. C-KN č. 1472/283 a spoluvlastníckemu podielu 6171/143172 na spoločných častiach a zariadeniach domu a parc. C-KN č. 1472/283 - zast. plochy o výmere 348 m <sup>2</sup> v prospech Eubice Štrbákovej, nar. 23.11.1979, bytom Švernova 5, Vrútky podľa Uznesenia Krajského súdu v Žiline č. 7Co82/2018 právoplatného dňa 19.6.2018 v spojení s Uznesením Okresného súdu v Žiline č. 4C76/2017 -
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/1 vlastníka Beniček Tomáš: Z-2460/2024 - Exekučný príkaz č. 39EX 585/2022 na zriadenie exekučného záložného práva od súdneho exekútora JUDr. Ján Franek, Nešporova 4, Liptovský Mikuláš v prospech oprávneného JUDr. Ing. Palutka Rastislav, Žilina na nehnuteľnosti: byt č. 1, číslo vchodu 17, 1.p., v dome č.s. 3413 na parc. C-KN č. 1472/283 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a parc. C-KN č. 1472/283 - zast. plochy o výmere 348 m <sup>2</sup> - 249/2024
Vlastník poradové číslo 2	Na podiel 1/1 vlastníka Beniček Tomáš: Z-2461/2024 - Exekučný príkaz č. 39EX 404/2022 na zriadenie exekučného záložného práva od súdneho exekútora JUDr. Ján Franek, Nešporova 4, Liptovský Mikuláš v prospech oprávneného mBank SPOLKA AKCYJNA, Varšava, na nehnuteľnosti: byt č. 1, číslo vchodu 17, 1.p., v dome č.s. 3413 na parc. C-KN č. 1472/283 a podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu a parc. C-KN č. 1472/283 - zast. plochy o výmere 348 m <sup>2</sup> - 250/2024

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

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 2.12.2025 (podľa pôvodnej objednávky), 4.12.2025 dodatočný termín po dohode s vlastníkom, ktorý sa nedostavil na 1.termín
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 2.12.2025 (podľa pôvodnej objednávky), 4.12.2025 dodatočný termín po dohode s vlastníkom, ktorý sa nedostavil na 1.termín
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 2.12.2025 (podľa pôvodnej objednávky), 4.12.2025 dodatočný termín po dohode s vlastníkom, ktorý sa nedostavil na 1.termín

**d) Technická dokumentácia:**

Dokumentácia bytového domu a bytu (nákres pôdorysu bytu a spoločných častí) nebola poskytnutá vlastníkom nehnuteľnosti. Podlahová plocha bytu bola zameraná na miestnom šetrení dňa 4.12.2025 a je zakreslená v

prílohe znaleckého posudku. Doklad o veku bytového domu nebol predložený, napriek tomu, že bol požadovaný a vlastníkom prisľúbený. Podľa ústnych vyjadrení vlastníka bol bytový dom postavený a daný do užívania v roku 2006, čo zodpovedá jeho materiálovému a architektonickému vyhotoveniu a je v súlade s odbornými poznatkami znalca o vývoji výstavbe danej lokality. Byt bol v čase ohodnotenia v užívaniaskopnom stave, s mierne zanedbanou bežnou údržbou, demontovaným plynomerom, vzhľadom na vek bytu a technický stav vyžadujúci modernizáciu.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Byt č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 6171/143172 a pozemok parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie sú evidované na liste vlastníctva č. 1942 k.ú. Závodie (viď LV v prílohe ZP). Na liste vlastníctva je ako podlažie bytu uvedené 1. poschodie, v skutočnosti sa jedná o 2. nadzemné podlažie. Prístup k bytovému domu je po obecných komunikáciách vybudovaných na parc. KN č. 1472/1 evidovanej na LV č. 1170 k.ú. Závodie, vo vlastníctve mesta Žilina.

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

- Byt č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 6171/143172

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** pozemok pod bytovým domom parc. KN č. 1472/32 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:** V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012 (<https://www.zilina.sk/uzemne-planovanie/uzemny-plan-mesta-zilina>). V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, pričom jeho záväzné časti boli vyhlásené všeobecne záväzným nariadením č.4/2012; v 01/2013 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.90/2013 dňa 24.06.2013 schválený Územný plán mesta Žilina – Zmeny a doplnky č.1, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.9/2013; v roku 2015 boli spracované ÚPN-M Žilina ZaD č.2 schválený uznesením MsZ v Žiline č.129/2015 dňa 29.06.2015 a ÚPN-M Žilina ZaD č.3 schválený uznesením MsZ v Žiline č.130/2015 dňa 29.06.2015, ktorých záväzné časti boli vyhlásené VZN č.14/2015; v 06/2016 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2016 dňa 28.06.2016 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.4, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.21/2016, v 01/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.107/2018 dňa 23.04.2018 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.5, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.5/2018; v 10/2018 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.62/2019 dňa 11.02.2019 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.6a, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.2/2019; v 11/2019 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.16/2020 dňa 17.02.2020 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.7 (6b), ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.4/2020; v 04/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.178/2022 dňa 20.06.2022 schválený ÚPN-M Žilina ZaD č.8, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.6/2022; v 07/2022 bol spracovaný a uznesením MsZ v Žiline č.242/2022 dňa 19.09.2022 schválený ÚPN-M Žilina, ZaD č.9, ktorého záväzné časti boli vyhlásené VZN č.10/2022 (ďalej len ÚPN-M Žilina v platnom znení a VZN v platnom znení).

V zmysle územného plánu je dotknutá lokalita určená ma zástavbu HBV.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 Byt č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15

#### Popis bytového domu:

Bytový dom č.s. 3413 postavený na pozemku parc. KN č.1472/283 k.ú. Závodie, je situovaný v krajskom meste Žilina, sídlisko Hájik, na Kempelenovej ulici. Bytový dom je vybudovaný v rámci radovej zástavby bytových domov ako koncový, má 6 nadzemných podlaží, z toho na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a zariadenia bytového domu s pivnicami, garáže pre osobné motorové vozidlá, na 2. - 6. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Obvodové steny a deliace konštrukcie sú vyhotovené ako prefabrikované železobetónové, s integrovanou tepelnoizolačnou vrstvou, obvodové steny sú hrúbky 30 cm, vnútorné nosné steny sú hrúbky 15 cm. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová s nástupnicami z terazzo. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je vymenená za okná z plastových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri dyhované a hladké, osadené do ocelových zárubní, vchodové dvere do jednotlivých vchodov sú z ocelohliníkových profilov, presklené. Podlahy na chodbách vo vstupných častiach a v ostatných spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby, v pivniciach z cementového poteru. Strecha bytového domu je sedlová, na častiach manzardová, krytina strechy je z pozinkovaného plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety). Vnútorné omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, vonkajšie omietky sú vápennocementové zdrsnené. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, okrem teplovodu, vykurovanie a dodávka TÚV je riešená kotolňou postavenou vedľa bytového domu, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, rozvodom zemného plynu, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, osobnými výťahmi, domovým vrátnikom, rozvodom požiarnej vody. Bytový dom bol podľa vyjadrení vlastníka daný do užívania v roku 2006 (doklad bol požadovaný, vlastník ho neposkytol).

#### Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží bytového domu, v stredovej sekcii. Byt pozostáva z chodby, kúpeľne, samostatného WC, 2 obytných miestností, kuchyne, šatníka. Príslušenstvo bytu tvorí 1x loggia, pivnica na 1. nadzemnom podlaží bytového domu. Jedná sa o byt je v užívaniashopnom stave, s mierne zanedbanou bežnou údržbou, demontovaným plynomerom, vzhľadom na vek bytu a stav vyžadujúci modernizáciu. Okná sú z plastových profilov, prevažne so žalúziami, dvere sú dyhované, osadené do ocelových zárubní, vchodové dvere sú hladké do ocelevej zárubne, podlahy v byte sú v izbách betónové s kobercovou krytinou, v kuchyni, v kúpeľni a v samostatnom WC z keramickej dlažby.

Vybavenie kuchyne tvorí kuchynská linka na báze dreva s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, el sporákom s keramikou platňou, digestorom. Vybavenie kúpeľne tvorí obmurovaná vaňa, keramické umývadlo, nerezové pákové batérie, v samostatnom WC je WC misa kombi. V byte je vyhotovený telefónny rozvod, domáci vrátnik, spoločný TV rozvod. Vykurovanie bytu je ústredné, radiátory sú panelové.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba:	2,85*4,71	13,42
Izba:	4,70*4,17	19,60
Kuchyňa:	4,17*3,15	13,14
Chodba:	2,36*2,85	6,73
Kúpeľňa:	1,78*2,19	3,90
WC:	0,88*1,49	1,31
Šatník:	1,33*1,43	1,90
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>		<b>60,00</b>

Pivnica:	0,94*1,85	1,74
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>		<b>61,74</b>
Loggia:	2,91*1,1+(2,91+1,6)/2*0,55	4,44

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

<b>Rozpočtový ukazovateľ:</b>	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
<b>Koeficient konštrukcie:</b>	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	$k_{CU} = 4,014$
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	$k_M = 1,10$
<b>Počet izieb:</b>	2

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,80
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,45
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,98
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,54
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,45
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,72
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,98
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,98
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,96
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,98
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,50
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,97
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,80	3,20	3,17
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,96
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,48
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>101,00</b>	<b>100,00</b>

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

$$k_V = 101,00 / 100 = 1,01$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 0,993 * 1,0100 * 1,10$$

$$VH = 1\,440,54 \text{ Eur/m}^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom vzhľadom na typ konštrukcie – 80 rokov.

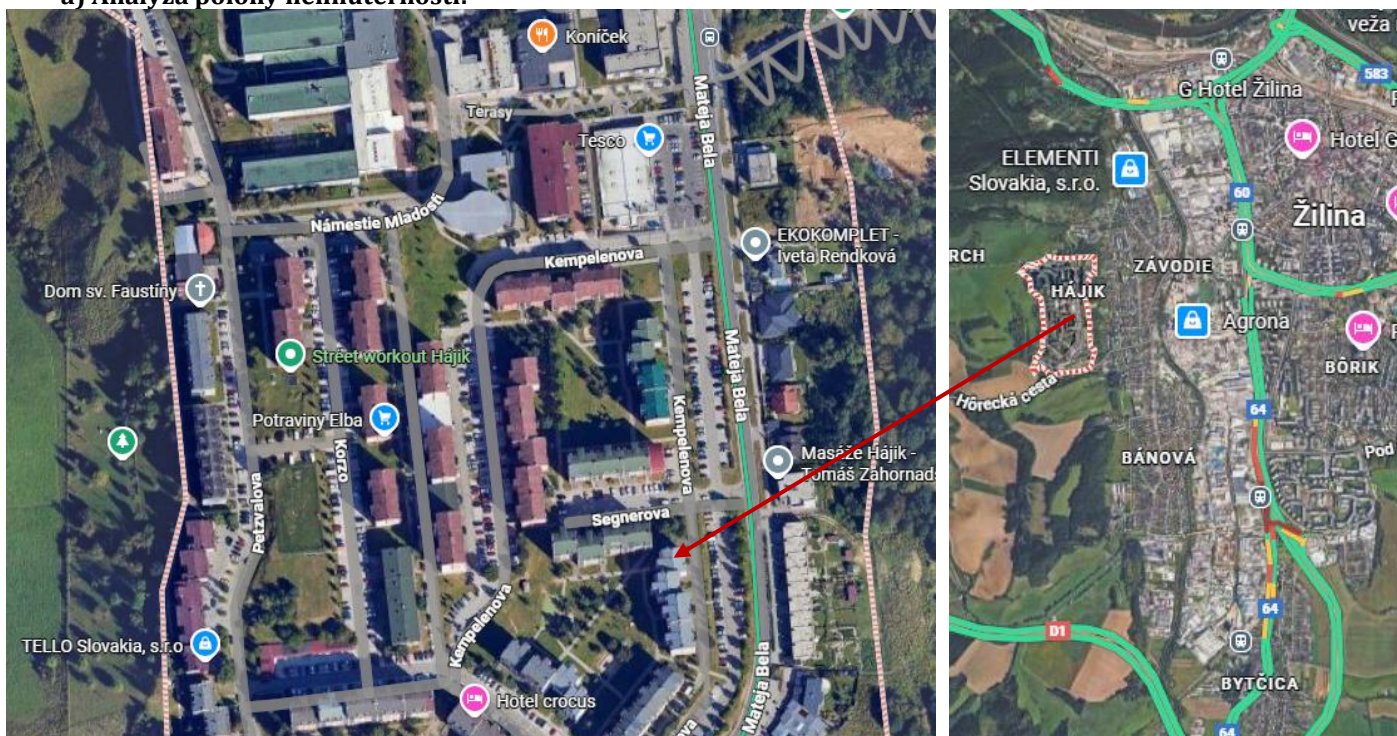
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15	2006	20	60	80	25,00	75,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,440,54 \text{ Eur/m}^2 * 61,74\text{m}^2$	88 938,94
Technická hodnota	75,00% z 88 938,94 Eur	66 704,21

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s. 3413 postavený na pozemku parc. KN č.1472/283 k.ú. Závodie, je situovaný v krajskom meste Žilina, sídlisko Hájik, na Kempelenovej ulici. Bytový dom je vybudovaný v rámci radovej zástavby bytových domov ako koncový, má 6 nadzemných podlaží, z toho na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a zariadenia bytového domu s pivnicami, garáže pre osobné motorové vozidlá, na 2. - 6. nadzemnom podlaží sú situované byty.

Okolitú zástavbu obytného domu tvoria objekty na bývanie podobného typu a objekty občianskej vybavenosti (obytné domy s občianskou vybavenosťou v priestoroch prízemia, základná škola, materská škola, zástavky MHD, obchodné objekty, pošta, objekt obchodného reťazca Tesco, reštaurácie, posilňovňa, všetko v dosahu do 5-7 min). V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Byt sa nachádza na 2. nadzemnom podlaží bytového domu, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností na východ a západ. Dopravné spojenie s centrom mesta je MHD do 10-13 minút. V rámci centra mesta je dostupná všetka občianska vybavenosť na úrovni krajského mesta, dostupnosť okolitých sídelných útvarov je autobusovou a železničnou dopravou, v rámci mesta je aj trolejbusová doprava. Miera nezamestnanosti je do 5%.

Jedná sa o byt primeranej veľkostnej kategórie na izbovosť, v pôvodnom stave, s nízkou bežnou údržbou, vhodný na modernizáciu.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt nachádzajúci sa na 2. nadzemnom podlaží bytového domu, v stredovej sekcii. Byt pozostáva z chodby, kúpeľne, samostatného WC, 2 obytných miestností, kuchyne, šatníka. Príslušenstvo bytu tvorí 1x loggia, pivnica na 1. nadzemnom podlaží bytového domu. Jedná sa o byt je v užívaniashopnom stave, vzhľadom na vek bytu vyžadujúci modernizáciu. Svojím dispozičným riešením a vybavením určený na celoročné bývanie. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci sídelného útvaru v budúcnosti nie je predpoklad na iné využitia ako v čase ohodnotenia.

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

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s.
- Ďalšie tarchy evidované na LV č.1942 k.ú. Závodie
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,4 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub>
<b>1</b>	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,350	10	13,50
<b>2</b>	<b>Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,350	30	40,50
<b>3</b>	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
<b>4</b>	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,050	5	20,25
<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah obchody v prízemnej časti	II.	2,700	6	16,20
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,743	10	7,43
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,350	5	6,75
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,050	9	36,45
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,350	7	9,45
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,700	7	18,90
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,350	6	8,10
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,350	4	5,40
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50

<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	2,700	20	54,00
	<i>byt vyžadujúci finančné prostriedky na zlepšenie technického stavu a modernizáciu</i>				
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>309,83</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 309,83 / 145$	2,137
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 66\,704,21 \text{ Eur} * 2,137$	<b>142 546,90 Eur</b>

### 3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Pre porovnanie boli v danom mieste a čase zistené ponuky na predaj obdobných bytov prostredníctvom internetového portálu [www.reality.sk](http://www.reality.sk). Mernou jednotkou porovnávania je 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, porovnanie je vykonané percentuálnymi prirážkami alebo zrážkami z ponukovej ceny na mernú jednotku. Z ponúk boli vybrané 3 izbové byty na sídliskách v rámci sídelného útvaru - mesto Žilina, s porovnateľnou výmerou. Vybraté boli 3 ponuky bytov, ktoré boli upravené o vplyvy:

- ekonomické - v ekonomických faktoroch je zohľadnená najmä skutočnosť, že ide o nerealizované predaje, jedná sa o ponukové ceny porovnateľných bytov, nie prevody nehnuteľností s predpokladom úpravy ceny
- polohové - porovnávaný byt č.1 je situovaný v porovnateľnej lokalite z titulu dostupnosti občianskej vybavenosti a vzdialenosti od centra mesta, byt y č. 2 a 3 sú situované lepšie, byt č. 2 na sídlisku Hliny 8 v blízkosti centra mesta, byt č.3 na sídlisku Vlčince, ktoré je vyhľadávanejšie. V rámci situovania v bytovom dome boli byty č. 1 a 3 situované porovnateľne ako hodnotený byt, byt č. 2 je situovaný horšie, na zvýšenom prízemí.
- fyzické - vo fyzických faktoroch bola zohľadnená technický stav bytu a stupeň a úroveň vykonanej rekonštrukcie. Porovnávané byty č. 1 je v mierne lepšom technickom stave, byt č. 2 má pôvodné jadro, porovnávaný byt č. 3 bol po staršej rekonštrukcii.

**Počet MJ stavby:** 61,74 m<sup>2</sup>

#### Zoznam porovnaných stavieb

#### **(Rezervované!!!)NA PREDAJ / 2 - IZBOVÝ BYT / ŽILINA - HÁJIK**

Piata Avenue Vám ponúka na predaj 2-izbový byt nachádzajúci sa v pokojnej lokalite Žilina – Hájik. Byt má výmeru 61,71 m<sup>2</sup> a nachádza sa na 2. poschodí zatepleného bytového domu s výťahom.

Dispozícia a vybavenie:

2 izby

2 balkóny – ideálne na rannú kávu či večerný oddych

Samostatná kuchyňa

Kúpeľňa a toaleta zvlášť

Murovaná pivnica

Podlahy: kombinácia plávajúcej podlahy a dlažby

Plastové okná – výborná izolácia a úspora energie

Elektroinštalácia v medi

Technický stav:

Zateplený bytový dom

Strecha po rekonštrukcii

Stúpačky vymenené

Byt je udržiavaný a pripravený na nast'ahovanie alebo rekonštrukciu podľa vlastných predstáv.

**Druh dokladu:**

Ponuka z internetu

**Identifikácia dokladu:**

[https://www.reality.sk/byty/rezervovane-na-predaj-2-izbovy-](https://www.reality.sk/byty/rezervovane-na-predaj-2-izbovy-byt-zilina-hajik/)

byt-zilina-hajik/JuUnD0myJmK/

**Dátum k dokladu:**

15. 12. 2025

**Počet MJ stavieb:**

61,71 m<sup>2</sup>

**Cena stavby podľa dokladu:**

159 000,00 Eur

**Cena stavby na MJ:**

2 576,57 Eur/m<sup>2</sup>

**REZERVOVANÉ 2 IZBOVÝ BYT 65m<sup>2</sup> S BALKÓNOM na HLINY 8**

Exkluzívne na predaj 2 izbový byt v pôvodnom stave s celkovou rozlohou 65m<sup>2</sup> vo vyhl'adávanej lokalite mesta Žiliny - Hliny 8, ul. Lichardova. Byt sa nachádza na vyvýšenom prízemí ku ktorému patrí aj pivnica 4,5m<sup>2</sup>, ktorá sa nachádza v suteréne domu.

Dispozícia bytu: vstupná chodba, samostatná nepriechodná veľká spálňa, priestranná obývačka, kuchyňa s jedálňou, kúpeľňa s vaňou a samozrejme aj balkón s výhľadom do parku. Byt ma pôvodné jadro, parketové podlahy a plastové okná.

Bytový dom prešiel v minulosti rekonštrukciou, je zateplený, vymenené stupačky, bez výťahu a má vstupné vchody z oboch strán bytovky. Na bytovom dome nie je v súčasnosti žiaden úver, čo je výhoda v nízkych mesačných nákladoch.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b> balkonom-na-hliny-8/Ju5Pax6FaXd/	<a href="https://www.reality.sk/byty/rezervovane-2-izbovy-byt-65m2-s-balkonom-na-hliny-8/Ju5Pax6FaXd/">https://www.reality.sk/byty/rezervovane-2-izbovy-byt-65m2-s-</a>
<b>Dátum k dokladu:</b>	15. 12. 2025
<b>Počet MJ staveb:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	150 000,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	2 307,69 Eur/m <sup>2</sup>

**Veľký 2 izbový byt s balkónom - Vlčince 1**

REZERVOVANÉ. Ponúkame iba u nás na predaj veľký 2 izbový byt s balkónom, Vlčince 1. Výmera bytu je 67 m<sup>2</sup>. K bytu patrí pivnica. Druhé podlažie. Izby sú nepriechodné. Balkón je orientovaný do dvora, kde je vysadená zeleň. Byt je po staršej rekonštrukcii, je v ňom murované jadro, plastové okná, zachovalé parkety. Bytový dom je zrenovovaný: nový výťah, vymenené stupačky, zateplený.

Lokalita: kompletná občianska vybavenosť. V blízkosti sú obchody, školy, detské ihriská, zelené plochy. Tichá časť sídliska.

<b>Druh dokladu:</b>	Ponuka z internetu
<b>Identifikácia dokladu:</b> vlcince-1/JuM4UcCX0sd/	<a href="https://www.reality.sk/byty/velky-2-izbovy-byt-s-balkonom-vlcince-1/JuM4UcCX0sd/">https://www.reality.sk/byty/velky-2-izbovy-byt-s-balkonom-</a>
<b>Dátum k dokladu:</b>	15. 12. 2025
<b>Počet MJ staveb:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Cena stavby podľa dokladu:</b>	165 000,00 Eur
<b>Cena stavby na MJ:</b>	2 462,69 Eur/m <sup>2</sup>

**Výpočet všeobecnej hodnoty stavby**

Názov	(Rezervované!!!)NA PREDAJ / 2 - IZBOVÝ BYT / ŽILINA - HÁJK	REZERVOVANÉ 2 IZBOVÝ BYT 65m <sup>2</sup> S BALKÓNOM na HLINY 8	Veľký 2 izbový byt s balkónom - Vlčince 1
Cena porovnateľného majetku [Eur]	159 000,00 (ponuková cena)	150 000,00 (ponuková cena)	165 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	2 576,57	2 307,69	2 462,69
<b>Hodnotenie faktorov</b>			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie	- 3,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	± 0,00 % zhoda	- 7,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome	± 0,00 % zhoda	+ 3,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytu	- 4,00 % horšie	+ 5,00 % lepšie	± 0,00 % zhoda
<b>Spolu:</b>	<b>- 7,00 %</b>	<b>- 2,00 %</b>	<b>- 8,00 %</b>
<b>Vyhodnotenie</b>			
Porovnateľná hodnota na MJ [Eur/m <sup>2</sup> ]	2 396,21	2 261,54	2 265,67
<b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>			<b>2 307,81 Eur/m<sup>2</sup></b>

**Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

**(Rezervované!!!) NA PREDAJ / 2 - IZBOVÝ BYT / ŽILINA - HÁJIK:**  $2\,576,57 + 2\,576,57 \cdot (-0,0300 + 0,0000 + 0,0000 - 0,0400) = 2\,396,21 \text{ Eur/m}^2$

**REZERVOVANÉ 2 IZBOVÝ BYT 65m<sup>2</sup> S BALKÓNOM na HLINY 8:**  $2\,307,69 + 2\,307,69 \cdot (-0,0300 - 0,0700 + 0,0300 + 0,0500) = 2\,261,54 \text{ Eur/m}^2$

**Veľký 2 izbový byt s balkónom - Vlčince 1:**  $2\,462,69 + 2\,462,69 \cdot (-0,0300 - 0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 2\,265,67 \text{ Eur/m}^2$

**Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [Eur/m<sup>2</sup>]:**

$(2\,396,21 + 2\,261,54 + 2\,265,67) / 3 = 2\,307,81 \text{ Eur/m}^2$

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		2 307,81 Eur/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	VŠH <sub>S</sub> = 61,74 m <sup>2</sup> * 2 307,81 Eur/m <sup>2</sup>	<b>142 484,19 Eur</b>

**3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	<b>142 546,90</b>
Porovnávacia metóda	142 484,19

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH bytu bola použitá metóda polohovej diferenciácie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti.

**VŠH stavieb = 142 546,90 Eur**

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 pozemok**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. KN č. 1472/283 k.ú. Závodie. Pozemok je situovaný v krajskom meste Žilina, sídlisko Hájik, na Kempelenovej ulici. Je v celosti zastavaný bytovým domom vybudovaným v rámci radovej zástavby bytových domov. V danej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Dopravné spojenie s centrom mesta je MHD do 10-13 minút. V rámci centra mesta je dostupná všetka občianska vybavenosť na úrovni krajského mesta, dostupnosť okolitých sídelných útvarov je autobusovou a železničnou dopravou, v rámci mesta je aj trolejbusová doprava.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1472/283	zastavaná plocha a nádvorie	348,00	1/1	6171/143172	15,00

**Obec:**

Žilina

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,05
k <sub>D</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>F</sub> koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,70
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,70 * 1,00$	4,5250
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,5250$	<b>120,18 Eur/m<sup>2</sup></b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠ_{POZ} = 1/1 * 6171/143172 * 41$	<b>1 802,64 Eur</b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1472/283	$348,00 \text{ m}^2 * 120,18 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 6171/143172$	1 802,64
<b>Spolu</b>		<b>1 802,64</b>

## III. ZÁVER

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 6171/143172, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Juraj Repka, nar. 21.3.1952, bytom Ľubl'anská 2982/8, 010 08 Žilina.

**Odpoveď:** Všeobecná hodnota bytu č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu vo výške 6171/143172, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Mgr. Juraj Repka, nar. 21.3.1952, bytom Ľubl'anská 2982/8, 010 08 Žilina je:

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
<b>Stavby</b>		
<b>Byt č.1 na 2. nadzemnom podlaží byt.domu č.s.3413 na pozemku parc.KN č.1472/283 k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, ul. Kempelenova č.15</b>	1/1	142 546,90
<b>Pozemky</b>		
pozemok - parc. č. 1472/283 (15 m <sup>2</sup> )	1/1 z 6171/143172	1 802,64
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>144 349,54</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>144 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštyridsaťštyritisíc Eur</b>		

*Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, ústnych údajov vlastníka bytu, dokladov predložených zadávateľom a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..*

V Žiline, dňa 7.1.2026

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka č. D 500525 zo dňa 10.11.2025
- Výpis z listu vlastníctva č. 1942 čiastočný k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Závodie, obec Žilina, okres Žilina, vytvorená cez katastrálny portál
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

# V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 2/2026.

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