

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná trieda 10, 040 01 Košice
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, vložka č. 19669/V

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 45/2026

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 31 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

nebytový priestor číslo 901 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 2329/324141), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 2329/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

nebytový priestor číslo 902 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 830/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 830/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 35 (z toho 11 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 31 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- nebytový priestor číslo 901 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 2329/324141), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 2329/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- nebytový priestor číslo 902 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 830/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 830/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

Tento rozhodujúci dátum ovplyvňuje najmä rozsah, stav alebo vybavenie nehnuteľnosti tvoriacej predmet ohodnotenia. Jeho správne určenie vo vzťahu k rozsahu, stavu a vybaveniu hodnotenej nehnuteľnosti zásadne ovplyvňuje záver posúdenia, teda aj výslednú stanovenú všeobecnú hodnotu. Tento dátum pre účely dražby je definovaný spravidla dátumom vykonania poslednej fyzickej obhliadky nehnuteľností znalcom, ktorá bola vykonaná dňa 10.07.2026. Napriek písomnej výzvy zadávateľa, zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu a v dohodnutom termíne dňa 10.07.2026 od 16:00 hod. nebol predmet dražby sprístupnený súdnemu znalcovi za účelom jeho ohodnotenia a zistenia aktuálneho stavebno-technického stavu. Na základe § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov ak osoba neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať aj z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii. Keď rozhodný dátum nie je zhodný s dátumom fyzickej obhliadky, je potrebné získať popis predmetných nehnuteľností od účastníkov konania, resp. z iných listinných dôkazov. Znalcovi boli predložené podklady (vymenované nižšie), ktoré budem považovať za dostupné údaje podľa predmetného zákona na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

30.07.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.06.2026, značka: 035_2026 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 194/2008, vypracovala Ing. Míriam Ledererová, PhD. (kópia vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva č. 2946, zo dňa 30.07.2026, kat. územie Petržalka, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu 593 zo dňa 30.07.2026, kat. územie Petržalka (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka a fotodokumentácia vyhotovená v deň čiastočnej obhliadky, dňa 10.07.2026.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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;

- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti.
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuvedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami - výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba (byt) tvoriaci predmet znaleckého posudku je predpokladám bez výnosu - v užívaní vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu- celoplošne zastavaný stavbou bytového domu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na preценenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2026 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2946
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
593	349	Zast. plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Stavby Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
1566	593	9	Medved'ovej č. 20	1	

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Byt

Vchod: Medved'ovej 20 9. p. Byt č. 31

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom:

6978/324171

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

41 Katreniak Daniel r. Katreniak, Hontianske Nemce 47, PSČ 962 65, SR

Dátum narodenia: 08.01.1994

Spoluvlastnícky podiel: 1/1
 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2968/2025 zo 16.04.2025
 Poznámky: Začatie výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k bytu č. 31, 9.p., vchod Medved'ovej 20, podľa Oznámenia zo dňa 28.11.2024, P-1707/24
 Poznámeneva sa prebiehajúce súdne konanie na Mestskom súde Bratislava IV pod sp.zn. 22C/29/2025 o určenie vlastníckeho práva k bytu č. 31 na 9.p., vchod Medved'ová 20, P-1049/2025
 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-14505/17 formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 31 na 9.p., vchod Medved'ovej 20, v prospech záložného veriteľa JM trans Slovakia, s.r.o. (IČO 44489731) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-520/2026

Nebytový priestor

Vchod: Medved'ovej 20 1. p. č. 901
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
 na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 2329/324171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 42 Katreniak Daniel r. Katreniak, Hontianske Nemce 47, PSČ 962 65, SR
 Dátum narodenia: 08.01.1994
 Spoluvlastnícky podiel: 6978/321012
 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2968/2025 zo 16.04.2025
 Poznámky: Začatie výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nebytovému priestoru - zariadenie obchodu č. 901, 1.p., vchod Medved'ovej 20, v podiele 6978/321012, podľa Oznámenia zo dňa 28.11.2024, P-1707/24

Nebytový priestor

Vchod: Medved'ovej 20 1. p. č. 902
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu
 na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 830/324171

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
 43 Katreniak Daniel r. Katreniak, Hontianske Nemce 47, PSČ 962 65, SR
 Dátum narodenia: 08.01.1994
 Spoluvlastnícky podiel: 6978/321012
 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-2968/2025 zo 16.04.2025
 Poznámky: Začatie výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nebytovému priestoru - skladový priestor č. 902, 1.p., vchod Medved'ovej 20, v podiele 6978/321012, podľa Oznámenia zo dňa 28.11.2024, P-1707/24

ČASŤ C: ĎALŠIE

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - Vz 2981/98

- 41 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., (IČO: 00 151 653) na byt č. 31 na 9.p., vchod Medved'ovej 20, podľa V-28702/2008 zo dňa 09.10.2008
- 41 Záložné právo v prospech: JM trans Slovakia, s.r.o. (IČO: 44489731) na byt č. 31, 9.p., vchod Medved'ovej 20, podľa V-14505/17 zo dňa 29.5.2017 (postúpenie pohľadávky, Z-10104/2022)
- 42 výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nebytovému priestoru - zariadenie obchodu č. 901, 1.p., vchod Medved'ovej 20, v podiele 6978/321012, podľa Oznámenia zo dňa 28.11.2024, P-1707/24
- 42 Záložné právo v prospech: JM trans Slovakia, s.r.o. (IČO: 44489731), na nebytový priestor - zariadenie obchodu č. 901, 1.p., vchod Medved'ovej 20, v podiele 6978/321012, podľa V-14505/17 zo dňa 29.5.2017 (postúpenie pohľadávky, Z-10104/2022)
- 42 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-14505/17 formou dobrovoľnej dražby, na nebytový priestor zariadenie obchodu č. 901 na 1.p., vchod Medved'ovej 20, v podiele 6978/321012, v prospech záložného veriteľa JM trans Slovakia, s.r.o. (IČO 44489731) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-520/2026
- 43 Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., (IČO: 00 151 653) na spoluvlastnícky podiel 6978/321012 k nebytovému priestoru č. 902 na 1.p., vchod Medved'ovej 20, podľa V-28702/2008 zo dňa 09.10.2008.
- 43 Záložné právo v prospech: JM trans Slovakia, s.r.o. (IČO: 44489731), na nebytový priestor - skladový priestor č. 902, 1.p., vchod Medved'ovej 20, v podiele 6978/321012, podľa V-14505/17 zo dňa 29.5.2017 (postúpenie pohľadávky, Z-10104/2022)

- 43 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-14505/17 formou dobrovoľnej dražby, na nebytový priestor skladový priestor č. 902 na 1.p., vchod Medved'ovej 20, v podiele 6978/321012, v prospech záložného veriteľa JM trans Slovakia, s.r.o. (IČO 44489731) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-520/2026

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Napriek písomnej výzvy zadávateľa v dohodnutom termíne zo strany vlastníka nebola umožnená obhliadka predmetu dražby v plnom rozsahu. Čiastočná obhliadka bola vykonaná z okolitých prístupových plôch. V deň miestnej obhliadky, dňa 10.07.2026 preto mohla byť vyhotovená len čiastočná fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti tvoriacej predmet znaleckého posudku a jej časť je spracovaná v prílohe.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Súvisiaca dokumentácia bola prevzatá z predloženého znaleckého posudku č. 194/2008 a nachádza sa v prílohe.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočných výpisov z listu vlastníctva č. 2946 a informatívnej kópie z mapy). Vlastníctvo k bytu č. 31 a predmetným spoluvlastníckym podielom k nebytovým priestorom č. 901 a 902, v bytovom dome súp. číslo 1566 je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Stavby:

- byt číslo 31 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- nebytový priestor číslo 901 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 2329/324141), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- nebytový priestor číslo 902 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 830/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

Pozemky:

- parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 2329/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,
- parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 830/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka.

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

-

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

Predmetom posúdenia je byt v existujúcom bytovom dome, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie bytovým domom zastavaný pozemok.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č. 31, s. č. 1566, k. ú. Petržalka

Bytový dom má 14 nadzemných podlaží. Na 1. NP sa nachádzajú vstupne a skladové spoločné priestory, nebytové priestory. Na 2. až 14. NP sa nachádzajú byty, 4 byty na podlaží, spolu 52 bytov v dome.

Fasáda domu kontaktný zatepl'ovací systém, tenkovrstvová ušľachtilá omietka. Výplne otvorov plastové s izolačným dvojsklom, vstupné dvere do domu hliníkové, čiastočne presklené izolačným dvojsklom, čiastočne plné so zabudovanými poštovými schránkami.

Stavebnotechnický popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku číslo 194/2008:

Stavebno-technický popis:

Byt č. 31 sa nachádza v Bratislave, Medveďovej 20, k.ú. Petržalka. Ide o byt č. 31 na 9.p., v krajnej sekcii. Dom, v ktorom sa byt nachádza je nepodpivničený, nosný systém je panelový, 14 NP. Dom má plochú strechu a dva výťahy, jeden výťah je po kompletnej rekonštrukcii. Vstupné priestory v 1. NP keramické dlažby. Prepojenie jednotlivých podlaží - centrálnym schodiskom s povrchom z terazzo. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu úplné, obnovené nátery, strecha je po rekonštrukcii. Vonkajšie fasádne omietky - pôvodné, otváranie na elektrický magnetický vrátnik, vchodové dvere železné, mreža. V dome bola vykonaná termoregulácia vykurovacieho systému. Dom je dobre udržiavaný, pravidelne je vykonávaná údržba. Objekt má bežnú údržbu, čo sa prejavuje na prvkoch dlhodobej životnosti.

S prevodom bytu je spojený aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu.

Spoločné časti domu sú : základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú : výťahy, kočíkareň, sušiarne, pracovňa, manglovňa, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné prípojky, teplonosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky, telefónne prípojky, plynové prípojky, spoločné prizemné priestory a vzduchotechnika.

Charakteristika bytu:

Ohodnocovaný byt má 3 obytné miestnosti a príslušenstvo. Príslušenstvom sú kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC a loggia o výmere 2,91*1,35 m. Pivnica prislúchajúca k bytu sa nachádza v 1 NP - pivničná kobka.

Byt je veľmi dobre udržiavaný, po rekonštrukcii - niektoré omietky a maľovka nie sú dokončené. Loggia je presklená, podlaha je z keramickej dlažby. WC a kúpeľňa sú murované, keramický obklad stien v kúpeľni po strop, v keramickom obklade je zabudované zrkadlo, vaňa obmurovaná smaltovaná, nerezové pákové batérie, podlaha keramická dlažba. Vo WC keramická misa kombi, podlaha keramická dlažba. Stropy a steny majú povrchovú úpravu stierku, maľovku, v časti bytu je vyhotovený sádkokartónový podhlád so zabudovaným osvetlením. V izbách sú podlahy laminátové parkety, v jednej izbe PVC, v ostatných miestnostiach keramická dlažba. Kuchynská linka je nová na báze dreva - klasická, keramický obklad okolo linky, drez nerezový, nerezová páková batéria, sporák kombinovaný, digestor. Okná plastové v celom byte so žalúziami. Dvere v byte dyhované v pôvodných zárubniach, vchodové sú bezpečnostné, zárubne pôvodné. V predsieni sú 2 x vstavané skrine a v jednej izbe sú vstavané skrine na dĺžku izby so zabudovaným bodovým osvetlením. Dodávka TUV a UK je z centrálného zdroja diaľkové, vykurovanie radiátormi rebrové, majú regulátory vykurovania. Elektroinštalácia je svetelná a motorická - poistkové automaty. V byte boli čiastočne vymenené rozvody. Byt je zaradený do I. kategórie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 5,58*3,45	19,25
Izba 3,45*3,62	12,49
Izba 3,62*3,45	12,49
Kuchyňa 3,45*2,55	8,80
Kúpeľňa 1,61*1,60	2,58
WC 0,83*1,11	0,92
Predsieň 3,45*1,57+3,45*1,55+1,75*0,87-0,3	11,99

Výmera bytu bez pivnice	68,52
Pivnica 1,44	1,44
Vypočítaná podlahová plocha	69,96

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,12$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	5,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	17,12
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,92
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,60
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	4,76
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,73
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,95
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,38
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,73
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,43
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,56
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,73
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,73
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,73
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,73
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,73
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,50
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,30
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,08
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,25
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,16
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,60
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,60

33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,19
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,19
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,25
	Spolu	100,00		115,55	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 115,55 / 100 = 1,1555$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 1,1555 * 1,12$$

$$VH = 1\,833,14 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri čiastočnej miestnej obhliadke bolo konštatované, že bytový dom je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je predpokladám tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Opotrebovanie stanovujem pomocou analytickej metódy z dôvodu modernizácie bytu aj domu v ostatných rokoch.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cpi*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	5,19	40,00	2,08
2	Zvislé konštrukcie	17,12	50,00	8,56
3	Stropy	6,92	50,00	3,46
4	Schody	2,60	50,00	1,30
5	Zastrešenie bez krytiny	4,76	50,00	2,38
6	Krytina strechy	1,73	30,00	0,52
7	Klmpiarske konštrukcie	0,95	30,00	0,29
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,38	30,00	1,01
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,73	40,00	0,69
10	Vnútorne keramické obklady	0,43	50,00	0,22
11	Dvere	0,56	25,00	0,14
12	Okná	5,63	25,00	1,41
13	Povrchy podláh	0,43	50,00	0,22
14	Vykurovanie	2,16	50,00	1,08
15	Elektroinštalácia	1,73	60,00	1,04
16	Bleskozvod	0,87	30,00	0,26
17	Vnútorný vodovod	1,73	50,00	0,87
18	Vnútorná kanalizácia	1,73	50,00	0,87
19	Vnútorný plynovod	0,87	50,00	0,44
20	Výťahy	1,73	35,00	0,61
21	Ostatné	1,73	50,00	0,87
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,50	50,00	2,25
23	Vnútorne keramické obklady	1,30	50,00	0,65
24	Dvere	2,08	50,00	1,04
25	Povrchy podláh	3,25	50,00	1,63
26	Vykurovanie	2,16	50,00	1,08
27	Elektroinštalácia	2,60	50,00	1,30
28	Vnútorný vodovod	0,87	50,00	0,44
29	Vnútorná kanalizácia	0,87	50,00	0,44

30	Vnútorný plynovod	0,43	50,00	0,22
31	Ohrev teplej vody	1,73	50,00	0,87
32	Vybavenie kuchýň	2,60	50,00	1,30
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,19	50,00	2,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,19	50,00	2,60
35	Ostatné	3,25	50,00	1,63
	Opotrebenie			46,37%
	Technický stav			53,63%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,833,14 \text{ €/m}^2 \cdot 69,96 \text{ m}^2$	128 246,47
Technická hodnota	53,63% z 128 246,47 €	68 778,58

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Stavebnotechnický popis prevzatý z predloženého znaleckého posudku číslo 194/2008:

Nebytovým priestorom sa rozumie priestory, ktoré sú stavebným úradom určené na iné účely ako bývanie. Ohodnocovaný priestor vznikol zo spoločných priestorov v dome Medveďovej 20 a na liste vlastníctva je charakterizovaný ako zariadenia obchodu č. 901 a skladový priestor č. 902. Ide o panelovú nosnú konštrukciu s povrchovou úpravou - omietkou.

Podlaha betónová s poterom, keramická dlažba, dvere železné mreže. Vybavenie štandardné - el. energia, voda, vykurovanie.

Výmera nebytového priestoru č. 901 je 23,29 m² a č. 902 je 8,30 m².

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na pozemku prislúchajúcej k nebytovému priestoru č. 901 je pre byt č. 31 - 51/324171 a č. 902 je pre byt č. 31 - 18/324171. Spoluvlastnícky podiel je 6978/321012.

2.2.1 Nebytový priestor: Neb. priestor č. 901, s. č. 1566, k. ú. Petržalka

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predajňa 23,29	23,29
Vypočítaná podlahová plocha	23,29

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,12$
Spoluvlastnícky podiel:	$6978 / 321012$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	6,29
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	20,70
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,76
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	4,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,10
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,68
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,10
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
20	Výtahy	2,00	1,00	2,00	2,10
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,10
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,19
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,10
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,62
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,14
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,62
Spolu		100,00		95,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 95,45 / 100 = 0,9545$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 0,9545 * 1,12$$

$$VH = 1\,514,27 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cpi*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	6,29	40,00	2,52
2	Zvislé konštrukcie	20,70	50,00	10,35
3	Stropy	8,38	50,00	4,19
4	Schody	3,14	50,00	1,57
5	Zastrešenie bez krytiny	5,76	50,00	2,88
6	Krytina strechy	2,10	30,00	0,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,15	30,00	0,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,09	30,00	1,23
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,10	40,00	0,84
10	Vnútorné keramické obklady	0,52	50,00	0,26
11	Dvere	0,68	25,00	0,17
12	Okná	6,81	25,00	1,70
13	Povrchy podláh	0,52	50,00	0,26
14	Vykurovanie	2,62	50,00	1,31
15	Elektroinštalácia	2,10	60,00	1,26
16	Bleskozvod	1,05	30,00	0,32
17	Vnútorný vodovod	2,10	50,00	1,05
18	Vnútorná kanalizácia	2,10	50,00	1,05
19	Vnútorný plynovod	1,05	50,00	0,53
20	Výťahy	2,10	35,00	0,74
21	Ostatné	2,10	50,00	1,05
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,19	50,00	2,10
23	Vnútorné keramické obklady	1,05	50,00	0,53
24	Dvere	2,10	50,00	1,05
25	Povrchy podláh	2,62	50,00	1,31
26	Vykurovanie	2,62	50,00	1,31
27	Elektroinštalácia	3,14	50,00	1,57
28	Vnútorný vodovod	1,05	50,00	0,53
29	Vnútorná kanalizácia	1,05	50,00	0,53
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,10	50,00	1,05
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,62	50,00	1,31
	Opotrebenie			45,55%
	Technický stav			54,45%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 514,27 €/m ² * 23,29m ²	35 267,35
Technická hodnota	54,45% z 35 267,35 €	19 203,07

2.2.2 Nebytový priestor: Neb. priestor č. 902, s. č. 1566, k. ú. Petržalka**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to
 KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Sklad 8,30	8,30
Vypočítaná podlahová plocha	8,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,037$ (montovaná z dielcov betónových plošných)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,12$
 Spoluovlastnícky podiel: $6978 / 321012$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	6,29
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	20,70
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,14
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,10	5,50	5,76
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,15
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	4,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,10
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,52
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,68
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,81
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,10
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,10
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,10
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,05
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,10
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,10
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,19
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,05
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,10

25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,62
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,14
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,10
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,62
	Spolu	100,00		95,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,45 / 100 = 0,9545$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,037 * 0,9545 * 1,12$$

$$VH = 1\,514,27 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$c_{pi} * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	6,29	40,00	2,52
2	Zvislé konštrukcie	20,70	50,00	10,35
3	Stropy	8,38	50,00	4,19
4	Schody	3,14	50,00	1,57
5	Zastrešenie bez krytiny	5,76	50,00	2,88
6	Krytina strechy	2,10	30,00	0,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,15	30,00	0,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,09	30,00	1,23
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,10	40,00	0,84
10	Vnútorňé keramické obklady	0,52	50,00	0,26
11	Dvere	0,68	25,00	0,17
12	Okná	6,81	25,00	1,70
13	Povrchy podláh	0,52	50,00	0,26
14	Vykurovanie	2,62	50,00	1,31
15	Elektroinštalácia	2,10	60,00	1,26
16	Bleskozvod	1,05	30,00	0,32
17	Vnútorňý vodovod	2,10	50,00	1,05
18	Vnútorňá kanalizácia	2,10	50,00	1,05
19	Vnútorňý plynovod	1,05	50,00	0,53
20	Výt'ahy	2,10	35,00	0,74
21	Ostatné	2,10	50,00	1,05
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,19	50,00	2,10
23	Vnútorňé keramické obklady	1,05	50,00	0,53
24	Dvere	2,10	50,00	1,05
25	Povrchy podláh	2,62	50,00	1,31
26	Vykurovanie	2,62	50,00	1,31
27	Elektroinštalácia	3,14	50,00	1,57

28	Vnútorý vodovod	1,05	50,00	0,53
29	Vnútorá kanalizácia	1,05	50,00	0,53
30	Vnútorý plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,10	50,00	1,05
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,62	50,00	1,31
	Opotrebenie			45,55%
	Technický stav			54,45%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 514,27 €/m ² * 8,3m ²	12 568,44
Technická hodnota	54,45% z 12 568,44 €	6 843,52

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 31, s. č. 1566, k. ú. Petržalka	128 246,47	68 778,58
Spolu pre skupinu: Byt	128 246,47	68 778,58
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytové priestory		
Neb. priestor č. 901, s. č. 1566, k. ú. Petržalka	35 267,35	19 203,07
Neb. priestor č. 902, s. č. 1566, k. ú. Petržalka	12 568,44	6 843,52
Celkom za Nebytové priestory	47 835,79	26 046,59
Spolu pre skupinu: Nebytové priestory	47 835,79	26 046,59
Celkom:	176 082,26	94 825,17

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮ: Byt

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v hlavnom meste SR Bratislave, mestská časť Petržalka, miestna časť Ovsie, Medved'ovej ulica číslo 20, ktorá sa nachádza asi 5,0 km juhovýchodne od historického centra Bratislavy. Zo severovýchodnej strany je dom v blízkosti frekventovanej miestnej komunikácie- Dolnozemska cesta, s napojením do 2 minút na post Apollo alebo Prístavný most s vyústením na mestský diaľničný obchvat.

Jedná sa o lokalitu s prevažne bytovými domami a stavbami občianskej vybavenosti. Občianska vybavenosť mestskej časti je dostupná do 5 minút autom, MHD- autobus v blízkosti domu. V pešej dostupnosti je dobrá lokálna vybavenosť do 10 minút pešo je Ekonomická univerzita, základná škola gymnázium, pošta, modlitebné miesto (saleziáni Don Bosca), fitness centrum, vybrané prevádzky obchodu a služieb. Veľmi dobrá dostupnosť na obchvat, autom rovnako aj dostupnosť do obchodných centier Aupark, Eurovea- do 7 minút autom. Dostupnosť do centra Bratislavy je 15 minút autom, kde sa nachádza kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v bytovom dome a je predpokladám využívaný na bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je predpokladám len malá možnosť dispozičných zmien. Iné využitie ako na bývanie je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisov z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 2946, katastrálne územie Petržalka, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosti ohodnocujú, viaznu na nehnuteľnostiach ťarchy- záložné právo v prospech finančnej inštitúcie a spoločnosti s ručením obmedzeným, poznámky o začatí výkonu záložného práva- pozri list vlastníctva v prílohe znaleckého posudku.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciácie = 1,80 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,800 + 3,600)	5,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,990
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,800 - 1,620)	0,180

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,600	10	36,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,600	30	108,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,600	7	25,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,600	5	18,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,800	6	10,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,800	10	18,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,400	8	43,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,800	6	10,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % k JJZ - J - JJV	I.	5,400	5	27,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,800	9	16,20
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,180	7	1,26
12	Doprava v okolí bytového domu				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,400	7	37,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,600	6	21,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,990	4	3,96
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,600	5	18,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	3,600	20	72,00
	Spolu			145	467,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 467,82 / 145$	3,226
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 68\,778,58 \text{ €} * 3,226$	221 879,70 €

3.2 POZEMKY

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcely), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Je celoplošne zastavaný stavbou bytového domu. V danom mieste sa nachádzajú predpokladám všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, el. energia, plynovod, teplovod, telekomunikácie. Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia je príslušný spoluvlastnícky podiel.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,50 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku výstavbu na území hlavného mesta SR. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
593	zastavané plochy a nádvoria	349	349,00	6978/324171	7,51

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
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	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,50$	3,4125
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4125$	226,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 349,00 \text{ m}^2 * 226,56 \text{ €/m}^2$	79 069,44 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 6978/324171 * 79 069,44 \text{ €}$	1 702,02 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytové priestory

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

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 nižší	IV.	0,550	10	5,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez	II.	2,000	5	10,00

	zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)				
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,000	6	6,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,000	8	24,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,000	6	6,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,000	5	5,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	1,000	9	9,00
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,100	7	0,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,000	6	12,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,000	5	10,00
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	215,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 215,4 / 145$	1,486
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 26\,046,59 \text{ €} * 1,486$	38 705,23 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

4.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 2946, neb. pr. č. 901, k. ú. Petržalka

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
593	zastavané plochy a nádvoría	349	349,00	16251762/104062781052	0,05

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k _R koeficient reduktujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,50$	3,4125
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 €/m^2 * 3,4125$	226,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 349,00 m^2 * 226,56 €/m^2$	79 069,44 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{POZ} = 16251762/104062781052 * 79 069,44 €$	12,35 €

4.2.1.3 Identifikácia pozemku: LV č. 2946, neb. pr. č. 902, k. ú. Petržalka

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
593	zastavané plochy a nádvoria	349	349,00	5791740/104062781052	0,02

Obec:
Východisková hodnota:

Bratislava
VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,	1,00

	- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 0,50$	3,4125
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,4125$	226,56 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 349,00 \text{ m}^2 * 226,56 \text{ €/m}^2$	79 069,44 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 5791740/104062781052 * 79 069,44 \text{ €}$	4,40 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

byt číslo 31 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

nebytový priestor číslo 901 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 2329/324141), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 2329/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

nebytový priestor číslo 902 v bytovom dome súpisné číslo 1566, postavený na pozemku parcelné číslo 593, vchod Medved'ovej 20, v spoluvlastníckom podiele 6978/321012 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 6978/321012 z podielu 830/324171), zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pozemok parcelné číslo 593, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 6978/321012 z podielu 830/324171, zapísaný na liste vlastníctva číslo 2946, obec Bratislava- Petržalka, katastrálne územie Petržalka,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 30.07.2026 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

224 000,00 Eur

Nakoľko zo strany vlastníka pri miestnej obhliadke dňa 10.07.2026 nebola nehnuteľnosť tvoriaca predmet znaleckého posudku v plnom rozsahu sprístupnené znalcomi za účelom zistenia aktuálneho stavebno- technického stavu, úroveň vybavenia a zariadenia, s použitím § 12 ods. 3 zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov, ohodnotenie predmetu dražby bolo vykonané z dostupných údajov- na základe čiastočnej miestnej obhliadky a z podkladov dodaných zadávateľom. Preto odhad všeobecnej hodnoty stanovený týmto znaleckým posudkom nemusí plne vystihovať skutočnú všeobecnú hodnotu k dátumu 30.07.2026, ku ktorému mal byť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku stanovený, za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 31, s. č. 1566, k. ú. Petržalka	1/1	221 879,70
Pozemky		
LV č. 2946, byt č. 31, k. ú. Petržalka - parc. č. 593 (7,51 m ²)	6978/324171	1 702,02
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt		223 581,72
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory		
Neb. priestor č. 901, s. č. 1566, k. ú. Petržalka	6978/321012	620,30
Neb. priestor č. 902, s. č. 1566, k. ú. Petržalka	6978/321012	221,06

Spolu za Nebytové priestory		841,36
Spolu stavby		841,36
Pozemky		
LV č. 2946, neb. pr. č. 901, k. ú. Petržalka - parc. č. 593 (0,05 m ²)	16251762/104062781052	12,35
LV č. 2946, neb. pr. č. 902, k. ú. Petržalka - parc. č. 593 (0,02 m ²)	5791740/104062781052	4,40
Spolu pozemky (0,07 m ²)		16,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytové priestory		858,11
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		224 439,83
Všeobecná hodnota zaokrúhlená		224 000,00

Slovom: Dvestodvadsaťštyritisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnosti:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnosti.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnosti neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti viazne tarcha, na základe osobitného právneho predpisu par. 15 zákona 182/1993 Z.z.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Záložné práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 30.7.2026




Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.06.2026 (1xA4) | Strana č. 24 |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2946 (1xA4) | Strana č. 25 |
| 3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2946 (1xA4) | Strana č. 26 |
| 4. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 2946 (1xA4) | Strana č. 27 |
| 5. Kópia katastrálnej mapy (1xA4) | Strana č. 28 |
| 6. Zmluva o prevode vlastníctva bytu- prevzaté zo ZP č. 194/2008 (3xA4) | Strana č. 29 - 31 |
| 7. Potvrdenie o veku stavby- prevzaté zo ZP č. 194/2008 (1xA4) | Strana č. 32 |
| 8. Pôdorys (náčrt) bytu č. 31- prevzaté zo ZP č. 194/2008 (1xA4) | Strana č. 33 |
| 9. Fotodokumentácia (1xA4) | Strana č. 34 |

SPOLU PRÍLOHY: 11xA4

STRANA č. 24 - 34

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 105	Dátum vyhotovenia	: 30.7.2026
Obec	: 529460	Čís vyhotovenia	: 18.55.40
Katastrálne územie	: 804959	Údaje platné k	: 29.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2946 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcel
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
593	349	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1		1
Iné údaje: Bez zápisu							
Legenda							
Spôsob využitia pozemku							
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená stupňovým číslom							
Spoločná nehnuteľnosť							
1 Pozemok, nie je spoločnou nehnuteľnosťou							
Umiestnenie pozemku							
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce							

Stavby					Počet stavieb
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby	Stavby
Stavby	Stavby	Stavby	Stavby		

Kúpna zmluva V-2906K/2025 zo 16.04.2025	Iné údaje: Bez zápisu	Poznámky	K nehnuteľnosti
Zacatie výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151 653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k bytu č. 31, 9.p., vchod Medvedovej 20, podľa Oznamenia zo dňa 28.11.2024, P-1707/24			
Poznamenania sa prebiehajúce súdne konanie na Mestskom súde Bratislava IV pod sp.zn. 22C/29/2025 o určení vlastníckeho práva k bytu č. 31 na 9.p., vchod Medvedovej 20, P-1049/2025			
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-14505/17 formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 31 na 9.p., vchod Medvedovej 20, v prospech záložného veriteľa JM Trans Slovakia, s.r.o. (IČO 44489731) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z. P-520/2026			
Správca - Neuvádzani			
Iná oprávnená osoba - Neuvádzani			
Ostatné priestory, nevyžiadané.			
Iné údaje - nepriradené			
Protokol o zápise evidencijnej zmeny - úprava podielov k NP č. 901 a č. 902 podľa R-469/12 - Vz. 1809/12			
ČASŤ C: ĎALŠIE			
K nehnuteľnosti			
K vlastníckovi			
-			
Obsah			
Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - Vz. 2981/98			
Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., (IČO: 00 151 653) na byt č. 31 na 9.p., vchod Medvedovej 20, podľa V-28702/2008 zo dňa 09.10.2008.			
Záložné právo v prospech JM Trans Slovakia, s.r.o. (IČO: 44489731) na byt č. 31, 9.p., vchod Medvedovej 20, podľa V-14505/17 zo dňa 29.5.2017 (postúpenie pohľadávky, Z-10104/2022)			

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 105	Bratislava V	Datum vyhotovenia	: 30.7.2026
Obec	: 529460	Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia	: 18.57:32
Katastrálne územie	: 804959	Petržalka	Údaje platné k	: 29.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcelí
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
593	349	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využitia pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby				Počet stavieb
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
1566	593	9 Medvedovej č. 20		1
Iné údaje: Bez zápisu				

Legenda

- Druh stavby
- 9 Bytový dom
- Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zamskom povrchu

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

Nebytové priestory				Počet nebytových priestorov
Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na prislúchajúce a spoluvlastnícky podiel k pozemku	
Medvedovej 20	1	901	2329/324171	
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru		
1566		1		
Iné údaje: Bez zápisu				

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky podiel
Poradové číslo		
Miesto trvalého pobytu / Sídlo		
Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		
42	Katreniak Daniel r. Katreniak, Hontianske Nemce, PSČ 962 65, SR, Dátum narodenia: 08.01.1994	6978/321012

Titul nadobudnutia	Titul nadobudnutia	K
Kúpna zmluva V-2948/2025 zo 16.04.2025	Kúpna zmluva V-2948/2025 zo 16.04.2025	nehnuteľnosti
Iné údaje: Bez zápisu	Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	Poznámky	
Začatie výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nebytovému priestoru - zariadenie obchodu č. 901, 1.p., vchod Medvedovej 20, v podiele 6978/321012, podľa Ornamenia zo dňa 28.11.2024, P-170724	Začatie výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00151653 formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nebytovému priestoru - zariadenie obchodu č. 901, 1.p., vchod Medvedovej 20, v podiele 6978/321012, podľa Ornamenia zo dňa 28.11.2024, P-170724	

Ostatní vlastníci nevyžiadani

Správca - Nevedovaní
Iná oprávnená osoba - Nevedovaní

Legenda

- Druh nebytového priestoru
- 1 Zariadenie obchodu
- Ostatné priestory nevyžadané.
- Iné údaje - nepriradené
- Protokol o zápise evidenčnej zmeny - uprava podielov k NP č. 901 a č. 902 podľa R-469/12 - V z 18/90/12

ČASŤ C: TARCHY

Obsah

K nehnuteľnosti

K vlastníkovi

- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - V z 2981/98
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., (IČO: 00151653) na spoluvlastnícky podiel 6978/321012 k nebytovému priestoru č. 901 na 1.p., vchod Medvedovej 20, podľa V-28702/2008 zo dňa 09.10.2008.
- Záložné právo v prospech JM Trans Slovakia, s.r.o. (IČO: 44489731), na nebytový priestor - zariadenie obchodu č. 901, 1.p., vchod Medvedovej 20, v podiele 6978/321012, podľa V-14505/17 zo dňa 29.5.2017 (postupne pobídaná k. Z-10104/2022)
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-14505/17 formou dobrovoľnej dražby, na nebytový priestor zariadenie obchodu č. 901 na 1.p., vchod Medvedovej 20, v podiele 6978/321012, v prospech záložného veriteľa JM Trans Slovakia, s.r.o. (IČO 44489731) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-530/2026

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	105	Bratislava V	Dátum vyhotovenia	30.7.2026
Obec	529400	Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia	18:58:33
Katastrálne územie	804959	Petržalka	Údaje platné k	29.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2946 ČIASTOČNÝ
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Purceľný register „C“ evidované na katastrálnej mape

Purceľné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu	Počet parciel
593	349	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1		1
Iné údaje: Bez zápisu								

Legenda

Spôsob využitia pozemku
15 Pozemok, na ktorom je postavená budova označená súpisným číslom
Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zriaďanom území obce

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby	Počet stavieb
1566	593	9 Medvedovej č. 20				1
Iné údaje: Bez zápisu						

Legenda

Druh stavby
9 Bytový dom
Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍČIA INÉ OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vchod (číslo)	Podstodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku	Počet nebytových priestorov
Medvedovej 20	1	902		1
Súpisné číslo	Miestna časť	Druh nebytového priestoru		
1566		8	830/324171	
Iné údaje: Bez zápisu				

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov	Spolu vlastnícky podiel
43	Katreniak Daniel r. Katreniak, Hontianske Nemce 47, Hontianske Nemce, PSČ 962 65, SR, Dátum narodenia: 08.01.1994	6978/321012

Titul zadobudnutia:
Kúpna zmluva V-2968/2025 zo 16.04.2025
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky:
Začatie výkonu záložného práva pod č. V-28702/2008 záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151 653, formou predaja na dobrovoľnej dražbe, k nebytovému priestoru - skladový priestor č. 902, 1.p., vchod Medvedovej 20, v podiele 6978/321012, podľa Oznamenia zo dňa 28.11.2024, P-170724

Ostatní vlastníci nevziadani

Správca - Nevidovani
Iná oprávnená osoba - Nevidovani

Legenda

Druh nebytového priestoru
8 Skladový priestor
Ostatné priestory nevziadane
Iné údaje - nepriradené
Protokol o zápise evidenčnej zmeny - úprava podielov k NP č. 901 a č. 902 podľa R-469/12 - V-1890/12

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Obsah

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 15 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zák. č. 151/95 Z.z. - V-2981/98
Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (IČO: 00 151 653) na spoločný podiel 6978/321012 k nebytovému priestoru č. 902 na 1.p., vchod Medvedovej 20, podľa V-28702/2008 zo dňa 09.10.2008.
Záložné právo v prospech JM Trans Slovakia, s.r.o. (IČO: 44489731), na nebytový priestor - skladový priestor č. 902, 1.p., vchod Medvedovej 20, v podiele 6978/321012, podľa V-14505/17 zo dňa 29.5.2017 (postúpenie pohľadávky: Z-10104/2022)
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva pod V-14505/17 formou dobrovoľnej dražby, na nebytový priestor skladový priestor č. 902 na 1.p., vchod Medvedovej 20, v podiele 6978/321012, v prospech záložného veriteľa JM Trans Slovakia, s.r.o. (IČO 44489731) v zmysle zákona č. 527/2002 Z.z., P-520/2026

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie	
	Bratislava V	Bratislava-Petržalka	Petržalka	
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 593 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie Bez autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia				30. 7. 2026 18:59:25
Údaje platné k				29. 7. 2026 18:00:00

Zmluva č. 14 0 6474 98

o prevode vlastníctva bytu
a zriadení záložného práva

uzavretá podľa § 5 ods. 1 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z.
o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z.z.

Prevádzajúci: Hlavné mesto SR Bratislava,
Prímestské námestie č. 1, 81101 Bratislava
zastúpené Petrom Kresánkom, primátorom
IČO: 603481
v správe Mestskej časti Bratislava-Petržalka,
Kutlíkova ul. č. 17, 85212 Bratislava
zastúpená Vladimírom Bajanom, starostom m.č. Petržalka
IČO: 603201

Nadobudatelia:

Manžel:
Štepan Váňas
rodné číslo 55-12-31/0584, rodinný stav ženatý
Bytom: Medvedovej 20, 85104 Bratislava
Štátna príslušnosť: SR

Manželka:
Mária Váňasová, rod. Stanová,
rodné číslo 55-54-02/7270, rodinný stav vydatá
Bytom: Medvedovej 20, 85104 Bratislava
Štátna príslušnosť: SR

Okresný úrad Bratislava V
Katastrálny odbor

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy, avšak vklad pod č. V-3486/98
dňa 12. 01. 1999
Tento článok rozhodnutia nadobúda
právooprávny a právny účinok.
Ing. Jitka Rajničová
Vklad povoliť:

1. Predmetom zmluvy je:

a) prevod:
- vlastníctva bytu č. 31, 9-nádkenné podlažie, bytového domu a príslušenstva
Medvedovej 20 súpisné č. 1566
v Bratislave na ulici Medvedovej číslo vchodu 20
ktorý je vybudovaný na parcele č. 593,
zapisaný na liste vlastníctva č. 1746, pre obec Bratislava,
katastrálne územie Bratislava - Petržalka, na katastrálnom
odbore Okresného úradu Bratislava V,

- spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
domu,

- spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a príslušenstva
domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo").

- spoluvlastníckeho podielu na
pozemku
parc. č. 593 druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 349-m²

o celkovej výmere

na ktorom je dom postavený,
zapísaného na liste vlastníctva č. 1748 pre obec Bratislava,
katastrálne územie Bratislava - Petržalka, na odbore katastrálnom,
Okresného úradu Bratislava V.

b) prechod spoluvlastníckeho podielu na nebytových priestoroch, ktoré
vznikli zo spoločných častí a spoločných zariadení domu rozhodnutím
o zmene užívania stavby

1

Príslušenstvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zaria-
dení domu a pozemku prevádzajúci nadobudol na základe ustanovenia § 2 zá-
kona SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a správu tohto majetku v súlade so
štátom hl. m. SR Bratislava nadobudla Mestská časť Bratislava - Petržalka
zverovacím protokolom č. 78.

Čl. II

Popis a rozloha bytu

1. Prevádzaný byt č. 31 pozostáva z obytných miestností a príslušenstva.

2. Príslušenstvom bytu je:

kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, pivničná kobka, loggia

3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to:

rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru
rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek
rozvody vody /SV a TV/, rozvody plynu od plynomeru
rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov
a k nim príslušné zariadenie predmetu
zásuvka STA /zvod spoločnej televíznej antény/, vŕchotechnika
kuchynská linka, plynový sporák, vstavaná skrinka, zvonček
poštová schránka, telefónna prípojka

4. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva, je
69,78 m².

5. Vlastníctvom bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva, je ohraničené
vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrá-
tane zábradlí a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej
vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Čl. III

Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu,
príslušenstva a nebytových priestorov

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spo-
ločných zariadení domu, príslušenstva a nebytových priestorov.

2. Spoločnými časťami domu sú:
základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchod
schodisko, vodorovné nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie
zvislé nosné konštrukcie

3. Spoločnými zariadeniami domu sú:
výtahy, kočíkárňe, sušiarne, práčovňa, mangľovňa
spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné prípojky
teplonosné prípojky, kanalizačné prípojky, elektrické prípojky
telefónne prípojky, plynové prípojky, spoločné prízemné priestory
vŕchotechnika

2

slušenstvom domu sú:

realizačná a vodovodná šachta, prístrešok regulátora plynu

Prevádzajúci s bytom prevádza na nadobúdateľa spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve, ktorého veľkosť je 6978/324171.

6. V obytnom dome, v ktorom sa nachádza prevádzaný byt, sú nebytové priestory, ktoré vznikli zo spoločných častí a zariadení domu rozhodnutím o zmene užívania stavby, a to:

a/ predajňa potravín o podlahovej [ploche] 23,29 m² pozostávajúca z 2 miestností, nachádzajúca sa na 1. nadzemnom podlaží domu vo vchode na Medveďovej ul. č. 20. Tento priestor bol pôvodne určený ako pracovňa a skladárň rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Bratislava V. oddelenia územného rozvoja a štátnej stavebnej správy č. SSS 452/1-327/96-oddelenia územného rozvoja a štátnej stavebnej správy č. SSS 452/1-327/96-od-19 o povolení užívania sa povolila zmena v užívaní predmetných miestností.

Podľa § 16 ods. 8 Zákona č. 151/95 Z.z. vyššie uvedený priestor prechádza do podieleveho spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 6978/321013.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku prislúchajúca k nebytovému priestoru č. 901 je 6978/324171.

b/ sklad k predajni potravín rovnako o podlahovej [ploche] 8,30 m² pozostávajúci z 1 miestnosti nachádzajúci sa na 1. nadzemnom podlaží domu vo vchode na Medveďovej ul. č. 20. Tento priestor bol pôvodne určený ako skladárň rozhodnutím Obvodného úradu životného prostredia Bratislava V. oddelenia územného rozvoja a štátnej stavebnej správy č. SSS 452/1-327/96-od-18 o povolení užívania sa povolila zmena v užívaní predmetnej miestnosti.

Podľa § 16 ods. 8 Zákona č. 151/95 Z.z. vyššie uvedený priestor prechádza do podieleveho spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je 6978/321013.

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a pozemku prislúchajúca k nebytovému priestoru č. 902 je 6978/324171.

7. Príčka oddelujúca prevádzaný byt od susediaceho priestoru je v podielevom spoluvlastníctve vlastníka prevádzaného bytu a vlastníka susediaceho priestoru.

Čl. IV

Technický stav bytu

1. Nadobúdateľ nepožiadav prevádzajúceho v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z., v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z.z., § 5, ods. 1., písm. f), o vypracovanie znaleckého posudku bytu.

2. Nadobúdateľ vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom predmetu prevodu, jeho stav mu je dobre známy a byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a nebytových priestoroch v tomto stave kupuje.

Čl. V

Úprava práv k pozemku

1. Pozemok: 593 druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 349-m², na ktorom je dom postavený (ďalej len "zastavaný pozemok") je v podielevom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a spoluvlastníkov nebytových priestorov v dome.

Prevádzajúci spolu s bytom prevádza na nadobúdateľa aj spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku, ktorého veľkosť je 6978/324171.

Čl. VI

Cena bytu a pozemku

Prevádzajúci prevádza nadobúdateľovi byt uvedený v čl. I, ods. 1 a v čl. II, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a nebytových priestoroch uvedených v čl. III, ods. 2, 3, 4, 5, 6 a 7 a spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku uvedenom v čl. V za dohodnutú cenu 30430.00 Sk,

slovom tridsaťtisícštyristotridsať korún slovenských.

Dohodnutá cena pozostáva:

a) z ceny bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a nebytových priestoroch (ďalej len "cena bytu"), ktorá je 19170.00 Sk,

slovom deväťtisícšesťdesiatšesť korún slovenských,

z ceny bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a nebytových priestoroch vo výške 27386.70 Sk,

slovom dvadsaťtisícštyristoosmdesiatšesť korún slovenských a 70 hal,

zo zášky z ceny bytu 30%, poskytnutej prevádzajúci nadobúdateľovi na úhradu ceny, vo výške 8216.01 Sk

slovom osemtisícdeväťstošesťdesiat korún slovenských a 1 hal,

b) z ceny spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku a príslušenstve ktorá je 11260.00 Sk,

slovom jedenásťtisícdeväťstošesťdesiat korún slovenských.

2. Nadobúdateľ byt vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve, nebytových priestoroch a na zastavanom pozemku za dohodnutú cenu kupuje.

Čl. VII

Platobné podmienky

1. Nadobúdateľ uhradí prevádzajúcemu 50% z ceny bytu,

uvedenej v čl. VI, ods. 1 písm. a), t.j. vo výške 9585.00 Sk,

slovom deväťtisícpäťstoosmdesiatšesť korún slovenských najneskôr do 15 dní od podpisu tejto zmluvy na účet Bytového podniku Petržalka, m.p., Haanova ul. č. 10, v Prvej komunálnej banke a.s.

- pobočka Bratislava:

Číslo účtu: 1819900001/5600

V - symbol: 1 14 6474 98,

prevádzajúci poskytuje nadobúdateľovi z ceny bytu uvedenej v čl. VI,

ods. 1 písm. a) zľavu 50% 9585.00 Sk

slovom deväťtisícpäťstoosmdesiatšesť korún slovenských,

2. nadobúdateľ uhradí prevádzajúcemu 50% z ceny pozemku,

uvedenej v čl. VI, ods. 1 písm. b), t.j. vo výške 5630.00 Sk,

slovom päťtisícšesťstotridsať korún slovenských

najneskôr do 15 dní od podpisu tejto zmluvy na účet Bytového podniku Petržalka, m.p., Haanova ul. č. 10, v Prvej komunálnej banke a.s.

- pobočka Bratislava:

Číslo účtu: 1819900001/5600

V - symbol: 1 14 6474 98,

prevádzajúci poskytuje nadobúdateľovi z ceny pozemku uvedenej v čl. VI,

ods. 1 písm. b) zľavu 50% 5630.00 Sk

slovom päťtisícšesťstotridsať korún slovenských.

zmysle Všeobecne záväzného nariadenia hl.m. SR Bratislava č. 14/1996 je bytu a celá pozemku splatená.

Čl. VIII

Správa domu

1. Prevádzajúci obstaráva nadobúdateľa, že na základe zmluvy o výkone správy domu zo dňa 1.1.1996, správu domu zabezpečuje správca, ktorým je bytový podnik Petržalka, m.p., Haanova 10, Bratislava, ktorým nadobudnutia vlastníctva zmysle čl. 8 predmetnej zmluvy

Čl. IX

Odobratné ustanovenia

1. Prevádzajúci vyhlasuje, že na prevádzkanom byte, na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, na nebytových priestoroch a na zastavanom pozemku neviazu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťažby.

2. Nadobúdateľ bytu je povinný na požiadanie správcu umožniť prístup do bytu, pokiaľ to nevyimkne výsadu súdneho a obhospodarovanie ostatných bytov, nebytových priestorov, prípadne domu ako celku.

3. Prevádzajúci obstaráva nadobúdateľa s tým, že súčasne s vlastníctvom bytu vzniká k bytu v zmysle § 15 zákona č. 182/1991 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a spoluvlastníkov nebytových priestorov v dome, ktoré na zápis do katastra nehnuteľností na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava v v časti C listu vlastníctva. Nadobúdateľ berie túto skutočnosť na vedomie. Týmto záložným právom sa zabezpečujú pohľadávky dohodnutého fondu prevádzky, údržby, opráv a služieb spojených s bývaním vzniknuté s naplnením týchto povinností.

4. Prevádzajúci vyhlasuje, že k prevádzkanému bytu a k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, na nebytových priestoroch a na zastavanom pozemku vzniká záložné právo v prospech prevádzajúceho na poskytnutú 30% záležku z ceny bytu uvedenú v čl. VI, ods. 1 písm. a) tejto zmluvy vo výške 8216.01 Sk a na poskytnutú 50% záležku z ceny bytu uvedenú v čl. VII, ods. 1 písm. a) tejto zmluvy vo výške 9585.00 Sk.

po dobu 10 rokov od podpísania tejto zmluvy v prípade prevodu vlastníctva bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov. Prevádzajúci v súlade s § 14 odst. 3 všeobecne záväzného nariadenia hl.m. SR Bratislava č. 14/1996 odpúšťa nadobúdateľovi pohľadávku

vo výške 50% záležky z ceny bytu, t.j. 9585.00 Sk. Záložné právo k bytu, k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, na nebytových priestoroch a na zastavanom pozemku vo výške 8216.01 Sk

sa zapisuje do katastra nehnuteľností na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava v v časti C listu vlastníctva. Zaniká uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené alebo vyplatením poskytnutej záležky.

5. Nadobúdateľ berie na vedomie, že súčasne s vlastníctvom bytu vzniká k bytu a k spoluvlastníckemu podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, na nebytových priestoroch a na zastavanom pozemku záložné právo v prospech prevádzajúceho na poskytnutú 30% záležku z ceny bytu uvedenú v čl. VI, ods. 1 písm. a) tejto zmluvy vo výške 8216.01 Sk a na poskytnutú 50% záležku z ceny bytu uvedenú v čl. VII, ods. 1 písm. a) tejto zmluvy vo výške 9585.00 Sk,

po dobu 10 rokov od podpísania tejto zmluvy v prípade prevodu vlastníctva bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov. Nadobúdateľ berie na vedomie, že prevádzajúci v súlade s § 14 odst. 3 všeobecne záväzného nariadenia hl.m. SR Bratislava č. 14/1996 mu odpúšťa pohľadávku

9585.00 Sk.

výške 50% záležky z ceny bytu, t.j. 9585.00 Sk. Záložné právo k bytu, k spoluvlastníckemu podielu spoločných častiach, spoločných zariadeniach a príslušenstve domu, na nebytových priestoroch a na zastavanom pozemku vo výške 8216.01 Sk sa zapisuje do katastra nehnuteľností na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava v v časti C listu vlastníctva. Zaniká uplynutím doby, na ktorú bolo zriadené alebo vyplatením poskytnutej záležky.

6. Nadobúdateľ berie na vedomie:

- že na nebytový priestor uvedený v čl. III ods. 6/a tejto zmluvy je uzatvorená nájomná zmluva č. 1478/PU/95 s dojednanou dobou nájmu do 30.09.2000 s nájomcom Jozefom Salayom.

- že na nebytový priestor uvedený v čl. III ods. 6/b tejto zmluvy je uzatvorená nájomná zmluva č. 1456/PU/96 s dojednanou dobou nájmu do 30.09.2000 s nájomcom Jozefom Salayom.

Čl. X

Nadobudnutie vlastníctva

1. Nadobúdateľ nadobudne vlastníctvo bytu a zároveň spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva, nebytových priestorov a zastavaného pozemku domom právoplatnosti rozhodnutia o povolení výkladu katastrom nehnuteľností na katastrálnom odbore Okresného úradu Bratislava v.

Čl. XI

Záverčné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v 10 rovnopisoch, z toho prevádzajúci obdrží 5, nadobúdateľ 2 rovnopisy a 3 rovnopisy sú určené pre katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava v.

2. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni za nepádných nevhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumeli a na znak súhlasu zmluvu podpísali.

Prevádzajúci: 18-05-1998

Nadobúdateľ: 18-05-1998

V Bratislave dňa 18-05-1998

V Bratislave dňa 18-05-1998

Peter Kresák
Prímátor hlavného mesta
SR Bratislava

Vladimír Bažan
starosta mestskej časti
Bratislava - Petržalka

Štefan Vámoš

18-05-1998

V Bratislave dňa 18-05-1998

Mária Vámošová

Mária Vámošová

BYTOVÝ PODNIK PETRŽALKA m.p., Haanova č.10, 852 23 Bratislava

Titl.

p.Štefan F l o c h

ul.Medvedovej č.32

B r a t i s l a v a

Čís.jedn.: 393 /TIÚ/BÝ/2001

Bratislava dňa : 26. 1.2001

Vec: Žiadosť o zaslanie dátumu vydania užívacieho rozhodnutia na obytný dom ul.Medvedovej č.32, súpisné číslo 1556.

Na základe Vašej žiadosti o zaslanie dátumu vydania užívacieho rozhodnutia na bytový dom ul.Medvedovej č.32, -Vám oznamujeme nasledovne :

Podľa rozhodnutia Miestneho národného výboru - odboru výstavby Bratislava IV Petržalka, pod Č.j. Výst. 326-3373/77 Fš-1, zo dňa 4.1.1978, bolo povolené užívanie stavby obytného domu stavebného označenia C1- 15 o kapacite 52 bytových jednotiek pre Bytový podnik Bratislava Petržalka ako správcu.

S pozdravom

BYTOVÝ PODNIK Petržalka
miestny podnik
852 23 BRATISLAVA
831

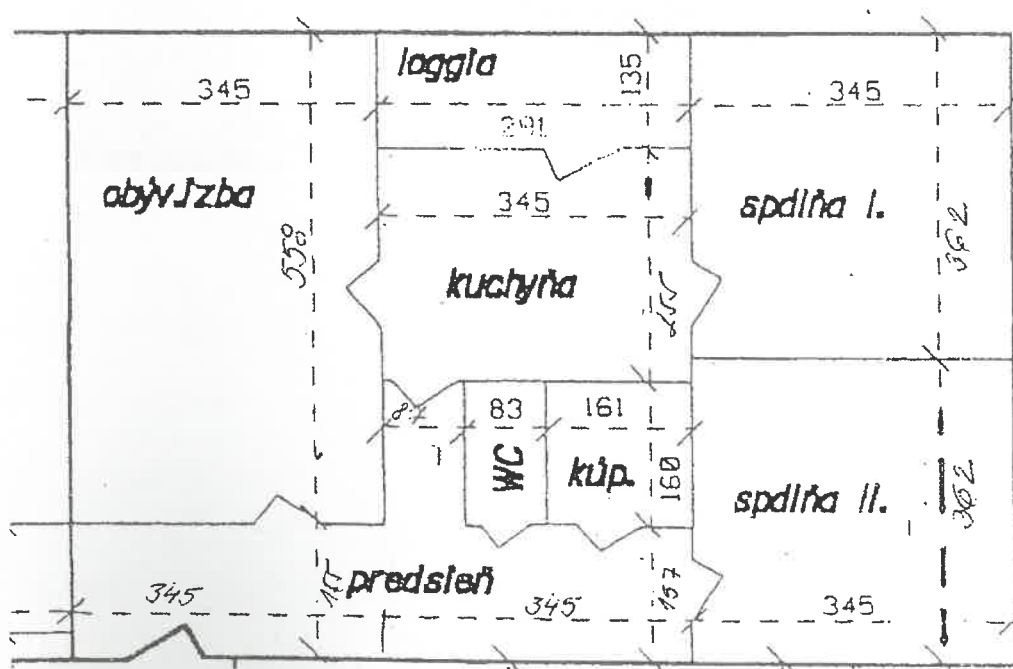
Dpt. Anna P a t o r č e v o v á

vedúca úseku prev. BF a podnikania

Vybavuje : D.Bachratý TIÚ
t.č. 622 41 738

Prevzal:p.Ing.arch.Michaeli
Planckova č.4
č.o.p.-SB 442824

Náčrt bytu č. 31 na 9.p. Medved'ovej 20, k.ú. Petržalka, Bratislava



LEGENDA:

Izba: 5,58*3,45
 Izba: 3,45*3,62
 Izba: 3,62*3,45
 Kuchyňa: 3,45*2,55
 Kúpeľňa : 1,61*1,60
 WC: 0,83*1,11
 Predsieň: 3,45*1,57+3,45*1,55+1,75*0,87-0,3

= 19,25 m2
 = 12,49 m2
 = 12,49 m2
 = 8,80 m2
 = 2,58 m2
 = 0,92 m2
 = 11,99 m2

FOTODOKUMENTÁCIA

Byt č. 31 v bytovom dome súp. č. 1566, kat. územie Petržalka



Severovýchodný pohľad



Vstup do domu zo SV strany



Juhozápadný pohľad



Juhovýchodný pohľad

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 45/2026.

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



Ing. Juraj Talian, PhD.

