Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
' 0905 868 663
e-mail: znalecdagmar@gmail.com
evidenčné číslo: 914955

Zadávateľ: U9, a.s.,
Zelinárska ul.č. 9
821 07 Bratislava

Objednávka zo dňa: 02.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo 147/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 16 na 3.p. bytového domu súpisné číslo 3006, Beňadická ul. vchod č. 9, postavenom na pozemku parc.č. 2261, 2262 v k.ú. Petržalka,** so spoluvlastníckom podiele 7395/666827 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2265 v k.ú. Petržalka, obec BA - m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán (z toho príloh) : (28) 13

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 16 na 3.p. bytového domu súpisné číslo 3006, Beňadická ul. vchod č. 9, postavenom na pozemku parc.č. 2261, 2262 v k.ú. Petržalka, so spoluvlastníckom podiele 7395/666827 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2265 v k.ú. Petržalka, obec BA - m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku:
- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 29.07.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.07.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :
a) Podklady dodané zadávateľom:
- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Znalecký posudok č. 36/2021, vypracovaný Ing. Juraj Talian PhD, zo dňa 10.06.2021 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Správcovská kancelária Progres s.r.o., zo dňa 11.01.2021 - kópia
- Dodatok ku kúpnej zmluve uzavretej zo dňa 10.11.1997 - kópia
- Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP v BD Beňadická 9-11, Bratislava, zo dňa 04.03.2025 (str.č.1,3) - kópia

b) Podklady získané znalcom:
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 2265 - čiastočný, k.ú. Petržalka - obec: BA m.č. Petržalka, Bratislava V., zo dňa 09.07.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, Obec BA m.č. Petržalka, Bratislava V., zo dňa 09.07.2025.
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutočného stavu bytu.
- Preverenie stavu s bytmi na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

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

Technická hodnota stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou / analytickou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:
- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie, porovnávacia metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.
Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený ma 1 m2 podlahovej plochy bytu v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia a územného vplyvu. Koeficient vývoja cien je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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

Kombinovaná metóda
Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

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

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

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

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

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

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.
Hlavné faktory porovnávania:
1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

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

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

kde
OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],
k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :
Výpis z katastra nehnuteľností, List vlastníctva č. 2265 vytvorený cez katastrálny portál dňa 09.07.2025.
Okres - Bratislava V ,obec - BA-m.č. Petržalka, katastrálne územie - Petržalka.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
3006	2261, 2262	9	Beňadická 9, 11	1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2261 pod stavbou s.č. 3006 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3875.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2262 pod stavbou s.č. 3006 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3875.

Legenda:
Druh stavby:
9-Bytový dom
Kód umiestnenia stavby:
1-Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory
ČASŤ B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:
por.č. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byty
Vchod: Beňadická 9 3. p. byt č. 16
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 7395/666827

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
8 Szalay Róbert, PSČ
Dátum narodenia:
Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia:
- Kúpa V-5410/97 z 14.1.1998
ČASŤ C. Ťarchy:
- Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z., v znení zák.č.151/95 Z.z.
- Záložné právo v prospech ISTROBANKA, a.s. IČO 31 331 491 v zmysle zmluvy zo dňa 26.7.2004 podľa V-3831/04 zo dňa 5.08.2004
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35937874) na byt č. 16, 3.p., vchod Beňadická 9, podľa exekučného príkazu č. 360EX 115/22 zo dňa 29.07.2022 (súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát), Z-18580/22
- Exekučné záložné právo v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov Rovniankova 2, Bratislava (IČO 31815111) na byt č. 16, 3.p., vchod Beňadická 9, podľa exekučného príkazu č. 360EX 165/23 zo dňa 22.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát), Z-17313/23
- Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR, na byt č. 16, 3. p., vchod Beňadická 9, podľa Rozhodnutia č. 8/24/000200/95/651337 zo dňa 24.01.2024, právoplatnosť dňa 21.01.2024, Z-3143/24
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35 937 874 na byt č. 16/3.p., Beňadická 9 podľa exekučného príkazu 360EX 421/24 zo dňa 18.12.2024 (súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát), Z-18789/2024
Iné údaje: Bez zápisu
Poznámka:
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č.16, 3.p., vchod Beňadická 9 vprospech ostatných vlastníkov bytov a NP bytového domu Beňadická 9-11 formou dobrovoľnej dražby, P-2282/2020
- Rozhodnutie Hlavné mesto SR č. 8/24/000200/95/651337 zo dňa 24.01.2024 na zriadenie daňového záložného práva, P-345/24

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 29.07.2025. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený ZP č.36/2021, vypracovaný Ing. Juraj Talian PhD, zo dňa 10.06./2024 - potvrdenie o veku bytového domu a dodatok ku kúpnej zmluve uzavretej zo dňa 10.11.1997. Fotodokumentácia bytového domu od ulice, a vstupné priestory boli vyhotovené znalcom dňa 29.07.2025.

d) Technická dokumentácia:
V čase šetrenia nebola nehnuteľnosť sprístupnená. Zadávateľom bol predložený ZP č.36/2021, vypracovaný Ing. Juraj Talian PhD, zo dňa 10.06./2024 - potvrdenie o veku bytového domu a dodatok ku kúpnej zmluve uzavretej zo dňa 10.11.1997. Bola predložená Zápisnica so schôdze vlastníkov bytov a NP, kde je uvedené že ohodnocovaný byt má otvorený balkón a vlietajú tam holuby, čo znehodnocuje byt. Pôdorys bytu nebol predložený, netvoril prílohu uvedeného znaleckého posudku a zadávateľ pôdorys neposkytol. Z toho dôvodu stanovujem podlahovú plochu bytu, podľa LV č. 2265 pre k.ú. Petržalka, Bratislava V. - 73,95m2.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č.2265 vo výlučnom vlastníctve Szalay Róbert, nar. , bytom PSČ so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté:- Kúpa V-5410/97 z 14.1.1998
Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 16 a nachádza sa na 3.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 3006 a postavený je na pozemku parc.č. 2261, 2262 - v k.ú. Petržalka - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákresom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulica Beňadická.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:
- Záložné právo v prospech ISTROBANKA, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov Rovniankova 2, Bratislava (IČO 31815111) na byt č. 16, 3.p., vchod Beňadická 9,
- Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR, na byt č. 16, 3. p., vchod Beňadická 9,
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.,

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
- Byt - č. 16 na 3.p., bytového domu súp.č. 3006, Beňadická ul. č. 9, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu v k.ú. Petržalka, Bratislava V.

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:
- pozemky parc.č. 2261, 2262, pod bytovým domom súp.č. 3006 v k.ú. Petržalka, Bratislava V.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):
Mestská časť a k.ú. - VrakuňaRužinov - Bratislava II.
- prípustné funkcie - viacpodlažná zástavba obytného územia,
- kód funkčnej plochy - 101
- Územný plán z roku - 2007
https://geoportal.bratislava.sk/pfa/apps/webappviewer/index.html?id=6f055b1431754b09aa3fcb5e5bb5734a

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 16, 3.p., Beňadická ul. č.9, k.ú. Petržalka, Bratislava

POPIS

V čase šetrenia, nebola ohodnocovaná nehnuteľnosť sprístupnená, z toho dôvodu som prevzala popis bytu, podlahovú plochu a koeficient vybavenia zariadenia bytu zo ZP č. 36/2021, vypracovaný Ing. Juraj Talian PhD., poskytnutý zadávateľom.

Popis bytového domu:
Ohodnocovaný bytový dom súp.č. 3006 sa nachádza v m.č. Petržalka v Bratislave na Beňadickej ulici, postavenom na pozemku parc.č. 2261, 2262, daný do užívania v roku 1983. Pozostáva zo 14.NP, bez podpivničenia, kde na 1.NP sa nachádzajú spoločné priestory, garáže, pivnice prislúchajúce k bytom, sklady k obchodným priestorom. Na 2.NP je vchod č. 9, 11 do bytového domu z východnej strany cez terasu, ktorá tvorí strechu garáží. V ostatných nadzemných podlažiach sú už len bytové jednotky.
Bytový dom je založený na pilótach a roštových železobetónových základoch. Nosný systém domu je z prefabrikovaných železobetónových panelov, stropy sú železobetónové prefabrikované dosky, zastrešenie plochou strechou. Obytný dom je obdĺžnikového tvaru s dvoma vchodmi š. 9, 11. Bytový dom prešiel rekonštrukciou a to zateplenie obvodového plášťa, nová strešná krytina, vstupné priestory, plastové okná, vstupné dvere. Povrchová úprava obvodového plášťa je vytvorená zo šľachtených umelých omietok spolu s kontaktným zatepľovacím systémom. Schodisko železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou liate terazzo, vstupné priestory z keramickej dlažby. Povrchová úprava spoločných priestorov je vápenno-cementová omietka s olejovým náterom do výšky 1,50m, vstupné priestory s keramickým obkladom. Okná plastové, vchodové dvere hliníkové opatrené elektrickým vrátnikom, vo vchode sa nachádza 2x výťah, jeden osobný a jeden nákladný.
Vykurovanie v obytnom dome je centrálne ústredné. Z centrálneho zdroja je dodávaná aj teplá úžitková voda, elektroinštalácia je vedená v spoločnej chodbe, kde sú osadené aj merače. Merače odberu studenej a teplej vody sú v inštalačnej šachte. Objekt napojený na všetky inžinierske siete: voda, kanalizácia elekrická energia, plyn, teplovod, telekomunikácia a internet

Popis bytu: - prevzatý z dodatku ku kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 10.11.1997:
Popis a poloha bytu - Prevádzaný byt č.9 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvo bytu je kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, predsieň, hala a lóggia. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu ÚK, elektroinštalácie, odpady, a pod.), okrem stúpacích vedení a uzavieracích ventilov na nich. Predmet prevodu je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu (pivnica) vrátane zárubne a prívodmi teplej a studenej vody, plynu od hlavných uzatváracích ventilov pre byt a elektrickými poistkami pre byt, resp. ističmi pre byt. Celková výmera bytu je 73,95,2.

Spoločnými časťami Bytového domu sú: základy domu, strecha, obvodový plášť, priečelia, vchody, vstupy, technické miestnosti, rampa, miestnosti pre upratovačku, schodiská, chodby, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, hydroizolačné a tepelnoizolačné konštrukcie, inštalačné šachty, výťahová šachta, miestnosť kotolne, vzduchotechniky atď.
Spoločnými zariadeniami Bytového domu sú: hlavný vstup, schodiskový priestor, výťah, bleskozvody, spoločná TV anténa, vodovodné, telefónne a dátové, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, zariadenie kotolne, zariadenie vzduchotechniky, stúpacie potrubia vnútorných inštalácií, priestor pre upratovačku, domový odpad a ostatné.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z potvrdenia o veku domu, z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-1983= 42 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 100 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m^2]
celková podlahová plocha bytu 73,95	73,95
Vypočítaná podlahová plocha	**73,95**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,992
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,05
Počet izieb: 3

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	1,05	5,25	5,09
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,46
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,76
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,91
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,85
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,13
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,07
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,78
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,10	2,20	2,13
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,49
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,58
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,82
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,94
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,07
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,94
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,94
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,97
20	Výťahy	2,00	1,05	2,10	2,04
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,52
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,88
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,97
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,94
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,43
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,43
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,91
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,97
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,97
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,49
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,94
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,94
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,88
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,88
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	1,94
	Spolu	**100,00**		**103,08**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 103,08 / 100 = 1,0308$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M$ [€/m^2]
$VH = 325,30$ €/m^2 * 3,992 * 1,132 * 1,0308 * 1,05
$VH = 1\ 591,05$ €/m^2

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 16, 3.p., Beňadická ul. č.9, k.ú. Petržalka, Bratislava	1983	42	58	100	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 591,05 €/m^2 * 73,95m^2	117 658,15
Technická hodnota	58,00% z 117 658,15 €	68 241,73

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Ohodnocovaný bytový dom sa nachádza v k.ú. Petržalka, obec Bratislava m.č. Petržalka, okres Bratislava V. s prístupom z Beňadickej ulice po spevnenej komunikácii. Výborná dispozícia bytu na sídlisku Petržalky s rýchlym prístupom na Apollo a Prístavný most. Výborná lokalita v blízkosti obchodného centra Aupark. Výhody: obchody, Tesco, Billa, škola, škôlka, pošta, polícia, detské ihriska, zastávka autobusu MHD, železničná stanica Petržalka, uspokojivé parkovanie pri dome. Vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplonosná sieť. Bytový dom je napojený na všetky inžinierske siete. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Nehnuteľnosť je orientovaná obytnými miestnosťami je na východnú stranu. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č. 16 nachádzajúci sa na 3.posch. obytného domu, ulica Beňadická č. 9 v Bratislave.
Mesto Bratislava je hlavné mesto SR, vybavené je daňovým úradom, krajským a okresným súdom, úradmi, základnými, strednými a vysokými školami, niekoľkými poliklinikami, nemocnicami, policajným veliteľstvom, mestskou a krajskou políciou, autobusovou a vlakovou dopravou, taxi službou a všetkými službami prislúchajúce hlavnému a krajskému mestu.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Byt je využívaný na projektovaný účel - na bývanie ako jednogeneračné s vlastníkom bytu bez výnosu. Iné využitie sa v súčasnosti nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 2261, 2262, pod bytovým domom súp.č. 3006 v k.ú. Petržalka, Bratislava V.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:
- Záložné právo v prospech ISTROBANKA, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov Rovniankova 2, Bratislava (IČO 31815111) na byt č. 16, 3.p., vchod Beňadická 9,
- Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR, na byt č. 16, 3. p., vchod Beňadická 9,
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.,

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s ,,Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnueľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,70.
Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v k.ú. Petržalka s najväčším počtom obyvateľov z mestských častí v Bratislave. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má okolo 115 000 obyvateľov. Stav bytového domu je v dobrom udržiavanom stave po rekonštrukcii a samotný byt, nakoľko nebol sprístupnený, hodnotím ako problematická a to z dôvodu, že je balkón otvorený a vlietajú tam holuby. Prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je uspokojujúce pre vlastníkov bytového domu. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v obytnom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na 3.posch. v krajnej sekcii, orientácia obytných miestností je na JZ-JV stranu. Výborná občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Nechýba ani obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matadaor a taktiež dostihová dráha. Bežný hluk od ulice. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie som zvolila na základe zisťovania stavu na relevantnom realitnom trhu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,7
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,935
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,700 - 1,530)	0,170

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 výrazne vyšší	I.	5,100	10	51,00
2	**Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,700	30	51,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,935	7	6,55
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,100	5	25,50
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	3,400	6	20,40
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,400	10	34,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera**				

	nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,100	8	40,80
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,700	6	10,20
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,400	5	17,00
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,400	9	30,60
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,170	7	1,19
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,100	7	35,70
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,100	6	30,60
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,700	4	6,80
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,400	5	17,00
16	**Názor znalca**				
	problematický byt	IV.	0,935	20	18,70
	Spolu			**145**	**397,04**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 397,04/ 145	2,738
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 68 241,73 € * 2,738	**186 845,86 €**

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 16 na 3.p. bytového domu súpisné číslo 3006, Beňadická ul. vchod č. 9, postavenom na pozemku parc.č. 2261, 2262 v k.ú. Petržalka, so spoluvlastníckom podiele 7395/666827 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 2265 v k.ú. Petržalka, obec BA - m.č.Petržalka, okres Bratislava V.
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:
Stavby:
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 186 845,86 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 16, 3.p., Beňadická ul. č.9, k.ú. Petržalka, Bratislava	**186 845,86**
Spolu VŠH	**186 845,86**
Zaokrúhlená VŠH spolu	**187 000,00**

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 187 000,00 €
Slovom: Jedenstoosemdesiatsedemtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 2261, 2262, pod bytovým domom súp.č. 3006 v k.ú. Petržalka, Bratislava V.
Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy:
- Záložné právo v prospech ISTROBANKA, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.
- Exekučné záložné právo v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov Rovniankova 2, Bratislava (IČO 31815111) na byt č. 16, 3.p., vchod Beňadická 9,
- Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR, na byt č. 16, 3. p., vchod Beňadická 9,
- Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s.,

V Bratislave dňa 8.9.2025

Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 2265 - čiastočný, k.ú. Petržalka - obec: BA m.č. Petržalka, Bratislava V., zo dňa 09.07.2025, vytvorený cez internetový portál.
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, Obec BA m.č. Petržalka, Bratislava V., zo dňa 09.07.2025.
- Dodatok ku kúpnej zmluve uzavretej zo dňa 10.11.1997 - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Správcovská kancelária Progres s.r.o., zo dňa 11.01.2021 - kópia
- Zápisnica zo schôdze vlastníkov bytov a NP v BD Beňadická 9-11, Bratislava, zo dňa 04.03.2025 (str.č.1,3) - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytu k dátumu miestneho šetrenia.

U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Dagmar Jančovičová
Kríková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 02.07.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

LV č.	**Okresný úrad – katastr. odbor**	**Katastrálne územie**	**Obec**
2265	Bratislava V	Petržalka	Bratislava - Petržalka

Stavby:

Súpisné číslo	**Na parcele č.**	**Druh stavby/Popis stavby, byt č., vchod, poschodie**
3006	2261 2262	9 Bytový dom/ Beňadická 9, 11, byt č. 16, poschodie: 3.p., vchod: Beňadická 9

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 7395/666827.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2261 pod stavbou s.č. 3006 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3875.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2262 pod stavbou s.č. 3006 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3875.
Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko	Róbert Szalay
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 29.07.2025 o 12:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp **„z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii"**, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o **vyplnenie protokolu** o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v **elektronickej podobe, vrátane fotografií** na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v **5 kópiách**. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať

ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

U9, a.s., Želinárska 6
... oddl. Sa vl. 3070/B
IČO:35849703 DIČ:2021706280
IČ DPH:SK2021706280
U9, a.s.
v z. Mgr. Josef Beck

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

	: 105	Bratislava V	Dátum vyhotovenia	: 9.7.2025
	: 529460	Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia	: 23:08:00
je územie	: 804959	Petržalka	Údaje platné k	: 8.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2265 ČIASTOČNÝ

I: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
)6	2261 2262	9	**Beňadická 9, 11**		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2261 pod stavbou s.č. 3006 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3875. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2262 pod stavbou s.č. 3006 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3875.					
Bez zápisu					

vby
Bytový dom

nie stavby
Stavba postavená na zemskom povrchu

: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Byty

Počet bytov: 1

slo) 9	Poschodie 3	Číslo bytu 16	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 7395/666827
slo	Miestna časť		

Bez zápisu

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
Szalay Róbert, PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
Titul nadobudnutia: Kúpa V-5410/97 z 14.1.1998	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č.16, 3.p., vchod Beňadická 9 vprospech ostatných vlastníkov bytov a NP bytového domu Beňadická 9-11 formou dobrovoľnej dražby, P-2282/2020	-
Rozhodnutie Hlavné mesto SR č. 8/24/000200/95/651337 zo dňa 24.01.2024 na zriadenie daňového záložného práva, P-345/24	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

statné priestory nevyžiadané.

né údaje - nepriradené

rávo stavby na parc.č.2262,2261 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

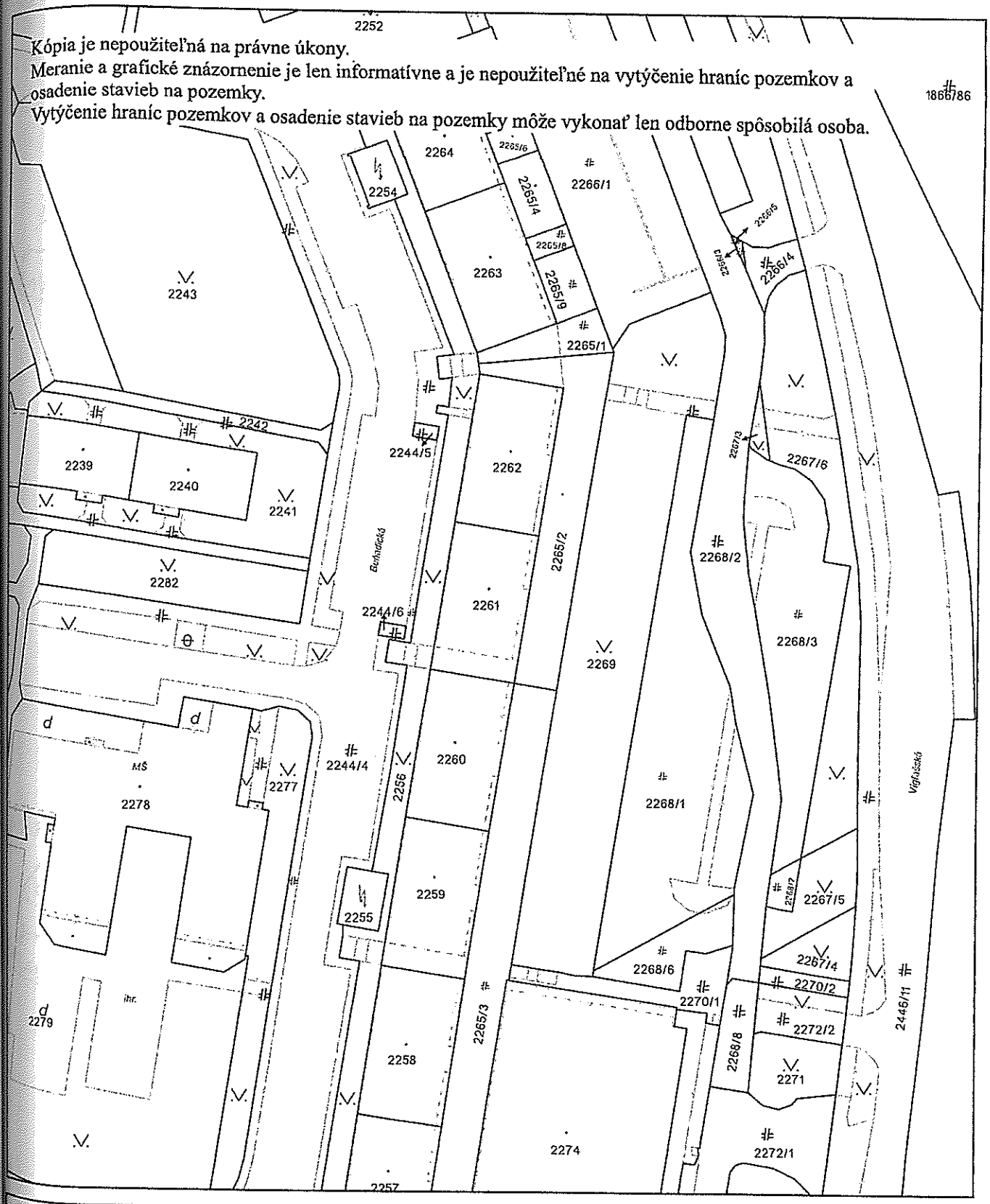
mena podielov priestorov podľa zákona NR SR č.182/1993 Z. z. v znení noviel - R-3834/2023;

ASŤ C: ŤARCHY

nehnuteľnosti vlastníkovi	Obsah
	Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome podľa § 15 zák.č.182/93 Z.z., v znení zák.č.151/95 Z.z.
lastník poradové číslo 6	Záložné právo v prospech ISTROBANKA, a.s. IČO 31 331 491 v zmysle zmluvy zo dňa 26.7.2004 podľa V-3831/04 zo dňa 5.08.2004
lastník poradové číslo 6	Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s. (IČO 35937874) na byt č. 16, 3.p., vchod Beňadická 9, podľa exekučného príkazu č. 360EX 115/22 zo dňa 29.07.2022 (súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát), Z-18580/22
lastník poradové číslo 6	Exekučné záložné právo v prospech Spoločenstvo vlastníkov bytov Rovniankova 2, Bratislava (IČO 31815111) na byt č. 16, 3.p., vchod Beňadická 9, podľa exekučného príkazu č. 360EX 165/23 zo dňa 22.11.2023 (súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát), Z-17313/23
lastník poradové číslo 6	Daňové záložné právo v prospech Hlavné mesto SR, na byt č. 16, 3. p., vchod Beňadická 9, podľa Rozhodnutia č. 8/24/000200/95/651337 zo dňa 24.01.2024, právoplatnosť dňa 21.01.2024, Z-3143/24
lastník poradové číslo 6	Exekučné záložné právo v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., IČO: 35 937 874 na byt č. 16/3.p., Beňadická 9 podľa exekučného príkazu 360EX 421/24 zo dňa 18.12.2024 (súdny exekútor JUDr. Bohumil Kubát), Z-18789/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 2261 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 9. 7. 2025 23:08:50	Bez autorizácie
Údaje platné k 8. 7. 2025 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
Katastrálny odbor
Ružová dolina 27
821 09 Bratislava
-18-

DODATOK

ku kúpnej zmluve uzatvorenej dňa 10.11.1997 medzi zmluvnými stranami:

Predávajúci: **KONÍK Libor,** nar.
r.č.
a manželka
KONÍKOVÁ Mária, rod.
nar.
št. prísl.
obaja bytom

Kupujúci: **SZALAY Róbert,** nar.
r.č. stav:
št. prísl.:
bytom

Týmto dodatkom zmluvné strany menia a dopĺňajú vyššie uvedenú kúpnu zmluvu takto:

Pôvodné ustanovenie článku II. zmluvy sa označí ako článok č. II. bod číslo 1 a ďalej sa článok č .II. doplní o body č. 2 - 4, ktoré budú znieť takto:

Čl. II. bod č. 2:

Popis a poloha bytu : Prevádzaný byt č. 9 pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je kuchyňa, kúpelňa samostatné WC, predsieň,hala a loggia. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to všetka jeho vnútorná inštalácia/ potrubné rozvody vody, plynu ÚK, elektroinštalácie, odpady a pod./, okrem stúpacích vedení a uzavieracích ventilov na nich. Predmet prevodu je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt /pivnice/ vrátane zárubne a prívodmi teplej a studenej vody, plynu od hlavných uzatváracích ventilov pre byt a elektrickými poistkami pre byt, resp. ističmi pre byt.

Celková výmera bytu je 73,95 m^2.

Zl. č. Z-Fiz 323/98

ODPIS (FOTOKÓPIA) LISTU
ZO ZBIERKY LISTIN

OKRESNÝ ÚRAD BRATISLAVA
Katastrálny odbor
Ružová dolina 27
821 09 Bratislava
-18-

KOVIČOVA
BRATISLAVA

Čl. II. bod č. 3:
Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva: Spoločnými časťami sú vstup do domu, schodište, pivničné priestory a strecha a spoločné konštrukcie: základy, obvodové steny, stropné konštrukcie.
Spoločnými zariadeniami domu sú výťahy, STA, bleskozvody, vodovodná prípojka, teplonosná prípojka, plynová prípojka, kanalizačná prípojka.

Čl. II. bod č. 4:
Pozemok parc. č. 2262 v k.ú. Petržalka nie je predmetom tejto zmluvy.

Ostatné ustanovenia vyššie uvedenej kúpnej zmluvy sa týmto Dodatkom nemenia a zostávajú v platnosti.

V Dubovej dňa, 4.12.1997

Predávajúci:

KONÍK Libor

Kupujúci:

SZALAY Róbert

KOVIČOVA
BRATISLAVA

KONÍKOVÁ Mária

ČÍSLO OBJEDNÁVKY: K1-2095/21
VYHOTOVIL: PaO
DÁTUM: 30. 4. 2021

4€

Správcovská kancelária PROGRES, s.r.o.

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, v odd. So, vo vložke číslo 32657/B

Vs: 1210091600

Róbert Szalay

Naša značka:

vybavuje:

V Bratislave dňa:
11.1.2021

Vec: **Potvrdenie o veku domu Beňadická 9-11**

Na základe Vašej žiadosti uvádzame, že kolaudácia obytného domu Beňadická 9-11 bola v roku 1983.

Fotokópiu kolaudačného rozhodnutia nemôžeme doložiť vzhľadom na skutočnosť, že sme ju od predchádzajúceho správcu neobdržali.

S pozdravom

SK PROGRES

Správcovská kancelária
PROGRES, s. r. o.
Tomášikova č. 10/A
821 03 Bratislava
IČO 35 695 403
IČ DPH SK2021858685

Z á p i s n i c a

zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov
bytového domu Beňadická 9 – 11, Bratislava, konanej dňa **4.3.2025**

Konanie schôdze: pred vchodom bytového domu
Prítomní podľa prezenčnej listiny: 25 vlastníkov bytov a nebytových priestorov
Za správcu: p. Sedláková

Program schôdze:

1. **Otvorenie schôdze, schválenie programu schôdze, voľba predsedajúceho, zapisovateľa, overovateľov zápisnice**
2. **Informácia o stave finančných prostriedkov na FPÚaO**
3. **Prerokovanie a schválenie plánu opráv na rok 2026**
   Povinné odborné prehliadky a odborné skúšky:
   - Kontrola hydrantov a prenosných hasiacich prístrojov
   - Preventívna protipožiarna prehliadka
   - Odborná prehliadka domového regulátora plynu
   - 6.ročná úradná skúška výťahov
   - výmena vodomerov teplej a studenej vody

   Navrhované opravy:
   - Rekonštrukcia elektrických rozvodov (vchody 9 a 11)
   - Výmena ovládania výťahov (vchod 11)
4. **Rôzne**
   - Informácia k výstavbe kontajnerového stojiska
   - informácia k elektronickému hlasovaniu
5. **Záver**

Bod 1. Otvorenie schôdze:

Správca otvoril schôdzu o 17:30 hod. a privítal všetkých prítomných. Konštatoval, že zo 137 vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len „NP"), je prítomných 25 vlastníkov bytov a NP s 24 platnými hlasmi. Hlasovanie sa uskutočnilo v zmysle § 14 ods.3 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP v znení neskorších predpisov (ďalej „zákon")

Správca predložil prítomným vlastníkom na schválenie program schôdze podľa pozvánky.
Vlastníci bytov a NP súhlasili s navrhnutým programom schôdze.
Hlasovanie: Za: 24 Proti: 0

Návrh na predsedajúceho schôdze: p. Miroslava Sedláková
Návrh na zapisovateľa zápisnice zo schôdze: p. Miroslava Sedláková
Návrh na overovateľov zápisnice zo schôdze: p. Michaela Tumidalská, p. Pavol Zabák
Vlastníci bytov a NP súhlasia s návrhom.
Hlasovanie: Za: 24 Proti: 0
Vlastníci bytov a NP s návrhom súhlasia

Bod 2. Informácia o stave finančných prostriedkov na FPÚaO

Dom - Beňadická 9-11	**Zostatok:**	**k 31.12.2024**	**k aktuálnemu uzavretému mesiacu 28.2.2025**
Fond PÚaO - Beňadická 9		128 926,90 €	127 921,06 €
Tvorba na m2 upr. podl. plochy - byty		od 1.4.2017	0,85 €
Tvorba na m2 upr. podl. plochy - NP		od 1.1.2015	0,30 €

Navrhované opravy:
- Rekonštrukcia elektrických rozvodov (vchody 9 a 11)
- Výmena ovládania výťahov (vchod 11) alebo celková výmena výťahov

Rozhodnutie č. 1/2025

Vlastníci bytov a NP súhlasia s plánom opráv na rok 2026 a dodávateľov k vykonaniu jednotlivých odsúhlasených prác a povinných odborných prehliadok a skúšok vyberú zástupcovia vlastníkov z predložených cenových ponúk správcom. V prípade splnenia podmienok budú o dodávateľovi prác rozhodovať vlastníci v písomnom hlasovaní.

Hlasovanie: Za: 24 Proti: 0

Rozhodnutie č. 1/2025 bolo prijaté.

Bod 4. Rôzne

Vlastníci požiadali správcu o riešenie situácie kedy sú na byte Beňadická 9 VS 1210091600 (p. Szalay) niekoľko mesiacov otvorené balkónové dvere a do bytu vletujú holuby a tým je byt znečistený. Vzniká tak hygienické riziko pre ostatných vlastníkov. Vlastníkom ktorí bezprostredne susedia s týmto bytom vzniká škoda nakoľko pri otvorených dverách na balkón v zime sú ostatné byty ochladzované a musia mať spustené naplno vykurovanie.

Rozhodnutie č. 2/2025

Vlastníci súhlasia aby bola cestou právnych zástupcov podaná žiadosti na súd k vydaniu predbežných opatrení na otvorenie bytu VS 1210091600 (p. Szalay) z dôvodu zatvorenia balkónových dverí a nevyhnutnej dezinfekcie bytu.

Hlasovanie: Za: 24 Proti: 0

Rozhodnutie č. 2/2025 bolo prijaté.

- Informácia k výstavbe kontajnerového stojiska

Správca informoval vlastníkov o stave výstavby kontajnerového stojiska. Nájomná zmluva s vlastníkom pozemku na ktorom bude stáť stojisko je uzatvorená. Správca zaslal na stavebný úrad oznámenie o realizácii drobnej stavby- stavebný úrad nemal námietky. V súčasnej dobe je samotná konštrukcia v procese výroby a následne bude stojisko umiestnené na plánované miesto za domom (parkovacie miesta 22 a 23. Cena samotného stojiska je 11 798,78€ s DPH. K tejto cene je potrebné pripočítať náklad za dodanie a montáž samotného otvárania stojiska ktorá je v cene 3 548,67€ s DPH. Stojisko musí mať dve čítacie zariadenie nakoľko každý vchod má iný typ otvárania brán. Napájanie systému bude cez solárne zariadenie.

Vlastníci bytov a NP berú uvedené informácie na vedomie

- Informácia k elektronickému hlasovaniu

novela zákona 182/1993 Z.z. stanovuje, že ak vlastník požiada, musí mu byť umožnené hlasovať aj elektronicky. Elektronicky hlasovať sa môže od dňa zverejnenia oznámenia do ukončenia písomného hlasovania. Z toho dôvodu sa dáva hneď od začiatku písomného hlasovania možnosť vlastníkom hlasovať aj elektronicky. Na toto hlasovanie sa využíva aplikáciu Susedia.sk. Informáciu o spustení aplikácie a postupe ako si ju sprevádzkovať dostane vlastník každého bytu ktorí má u správcu evidovanú e-mailovú adresu.

Cena za elektronické hlasovania je 0,40 €/byt/mesiac, teda 657,60 €/dom/rok. V prípade jednorázového použitia je to 200,00 € (cena konečná)

Na základe dohody vlastníkov bude v najbližšom hlasovaní použitá aj aplikácia susedia.sk.

č. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA	101
101	**viacpodlažná zástavba obytného územia**
102	málopodlažná zástavba obytného územia

PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH

prevládajúce

- viacpodlažné bytové domy

prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania - zariadenia obchodu a služieb, verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc
- zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

prípustné v obmedzenom rozsahu

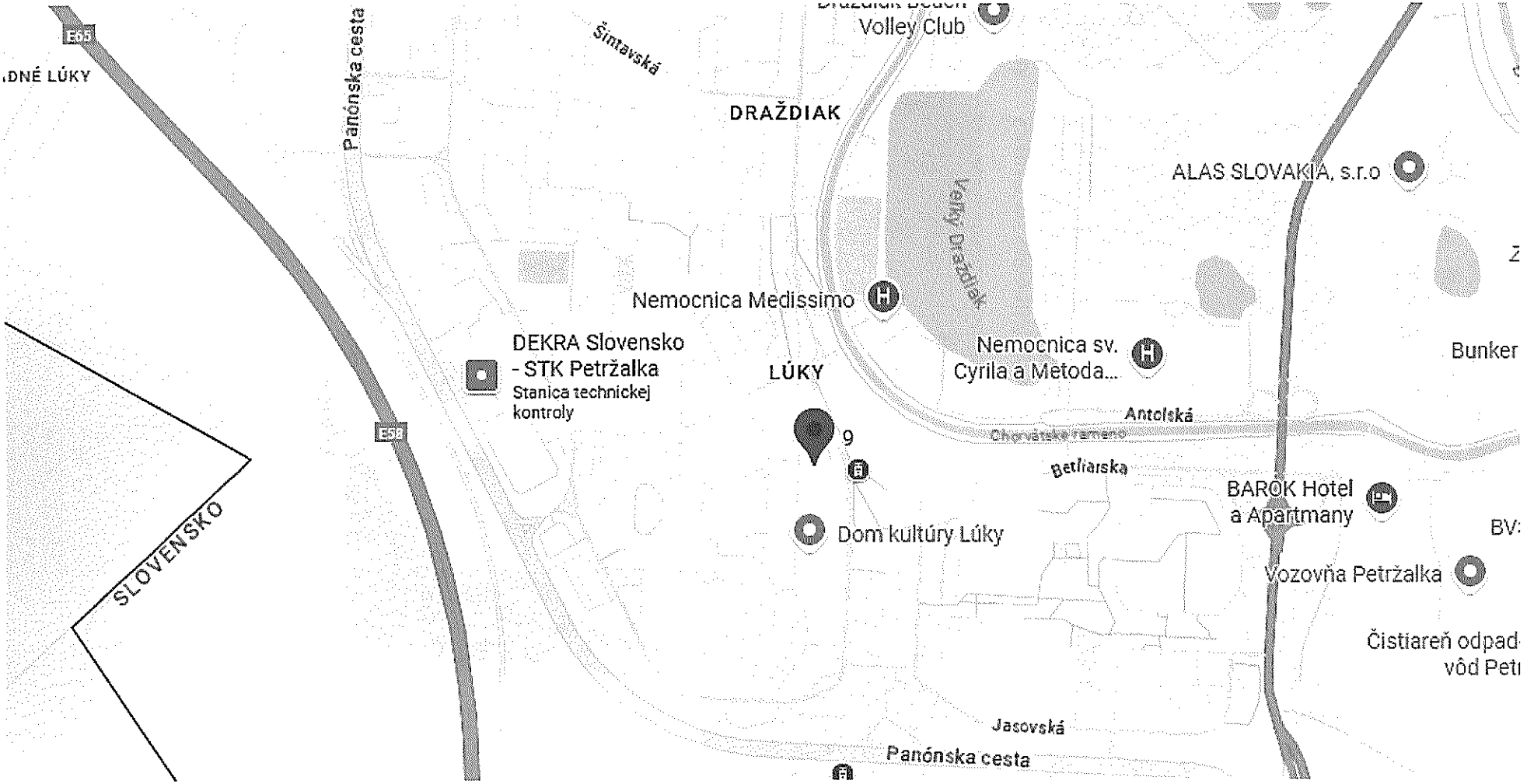
V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu
- zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier
- zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území
- solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu
- zariadenia drobných prevádzok služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

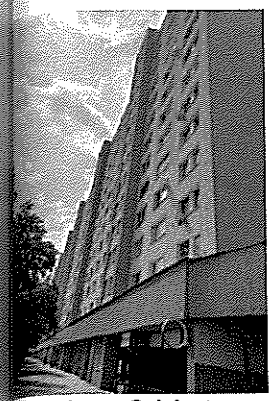
neprípustné

V území nie je prípustné umiestňovať najmä:

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia
- stavby na individuálnu rekreáciu
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

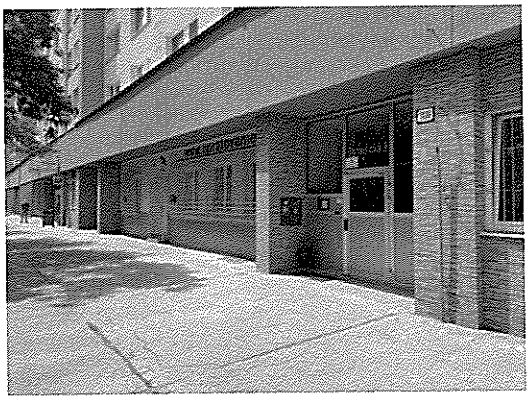

E65
DNÉ LÚKY
Panónska cesta
Šimtavská
Volley Club
DRAŽDIAK
Kelly Grazdiak
ALAS SLOVAKIA, s.r.o
Nemocnica Medissimo
DEKRA Slovensko
- STK Petržalka
Stanica technickej
kontroly
LÚKY
Nemocnica sv.
Cyrila a Metoda...
Bunker
E58
9
Antolská
Chorvátske rameno
Betliarska
BAROK Hotel
a Apartmany
Dom kultúry Lúky
Vozovňa Petržalka
Čistiareň odpad
vôd Petr
SLOVENSKO
Jasovská
Panónska cesta

Fotodokumentácia
Byt č. 16, 3.p., Beňadická ul.č.9, Bratislava V.,
zo dňa 29.07.2025

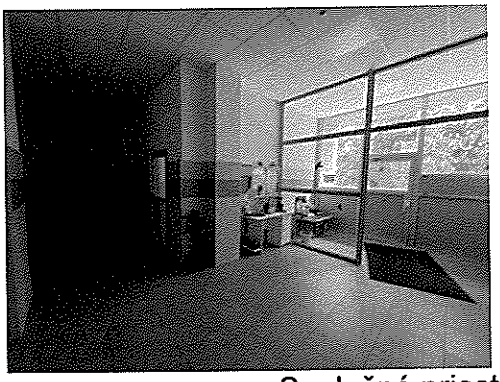


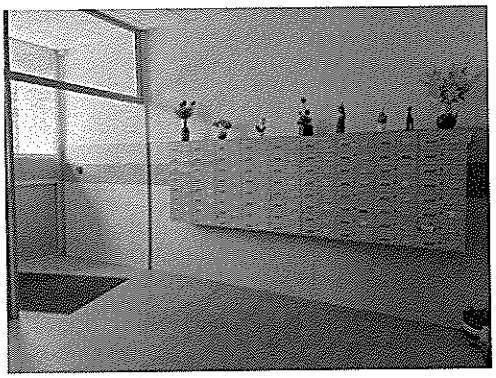
ohľad zo S-V strany

Pohľad zo západnej strany

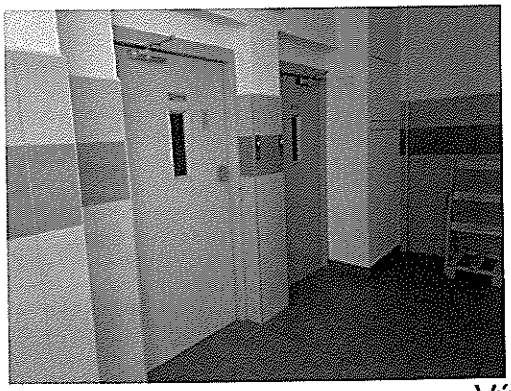


Vchod č. 9





Spoločné priestory bytového domu



Výťahy

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914955.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 147/2025

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

.....
Ing . Dagmar Jančovičová

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Odbor hodnôt nehnuteľností

Ing. Dagmar JANČOVIČOVÁ
ZNALEC
Odbor: Stavebníctvo
Odbor hodnôt nehnuteľností