

Meno, adresa znalca: Ing. Dagmar Jančovičová
Kríkova č. 16
821 07 Bratislava
I 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: 09.09.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 207/2025

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 2.p. bytového domu súpisné číslo 1087, Hálova ul. vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 3600, 3599 so spoluvlastníckym podielom 154/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3155 v k.ú. Petržalka, obec BA - m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

Počet strán (z toho príloh) : (27) 11

Počet odovzdaných vyhotovení : 5 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 2.p. bytového domu súpisné číslo 1087, Hálova ul. vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 3600, 3599 so spoluvlastníckym podielom 154/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3155 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: 09.10.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 09.10.2025

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bytovým družstvom, Petržalka, zo dňa 09.02.2017 - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3155 k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 07.10.2025, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 07.10.2025
- 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania 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 m² 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, porovnávací metóda z dôvodu nedostatku podobných nehnuteľností na trhu v danej lokalite nebola použitá. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože byť 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 na 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. štvrtrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

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:

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

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 porovnávací 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:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $VŠH_{MJ}$ – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

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

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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. 3155 vytvorený cez katastrálny portál dňa 07.10.2025
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
1087	3600, 3599	9	Hálova 2, 4	1

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: Hálova 4 2. p. byt č. 23

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

154/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

59 Zmajkovič Timothy r. , , , PSC , ,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

75 Zmajkovič Teodor r. , , , PSC , ,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie o dedičstve 2D/262/2021 zo dna 28.07.2021, Z- 15482/21

ČASŤ C. Tarchy:

- Záložné právo v prospech vlastníkov byt. v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653 na byt c.23, 2.p., Hálova 4, podľa V-14032/17 zo dna 15.06.2017

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Prebiehajúce konanie o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia súdu vedené na Okresnom súde BA V zo dna 10.07.2020, P-1037/2020

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa a.s. (IČO: 00151653) formou dobrovoľnej dražby, na byt c.23, 2.p.,vchod Hálova 4, záložné právo pod V- 14032/17, P-1437/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.09.2025 za účasti vlastníka bytu. Kontrolné zameranie bolo vykonané dňa 09.09.2025 digitálnym diaľkomerom Leica DISTO D210, výrobné číslo 783648, kalibrované spoločnosťou Geoteam, dňa 04.03.2013. Namerané rozmery bytu sú použité pre výpočet podlahovej plochy a následne výpočet technickej hodnoty bytu. Fotodokumentácia stavu bytu a bytového domu bola vyhotovená znalcom dňa 09.09.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bolo predložené potvrdenie o veku stavby. V čase šetrenia bola nehnuteľnosť zameraná, zakreslená a tvorí prílohu znaleckého posudku. Ohodnocovaná nehnuteľnosť je evidovaná na LV č.3155, pre k. ú. Petržalka, Bratislava V. Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 3600, 3599 pod bytovým domom súp.č. 1087, Hálova ul., k.ú. Petržalka, Bratislava V. Právna dokumentácia je v súlade so skutočnosťou.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č.3155 vo výlučnom vlastníctve Zmajkovič Timothy r. , nar. , bytom ,

, nar. , PSC , so spoluvlastníckym podielom 1/2 a Zmajkovič Teodor r. , nar. , bytom , PSC , so spoluvlastníckym

podielom 1/2. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Uznesenie o dedičstve 2D/262/2021 zo dňa 28.07.2021, Z- 15482/21

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 23 a nachádza sa na 2.p. - umiestnenie bytu na podlaží súhlasí so skutočnosťou. Bytový dom má pridelené súp.č. 1019 a postavený je na pozemku parc.č. 3586 - v k.ú. Petržalka - pôdorysný tvar stavby a umiestnenie stavby na pozemku vzhľadom na okolitú zástavbu korešponduje s nákrešom v katastrálnej mape. Prístup k domu je po verejnej komunikácii - ulica Hálova. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

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

- Byt - č. 23 na 2.p. bytového domu súp.č. 104, Hálova ul. č. 17, 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. 3600, 3599 pod bytovým domom súp.č. 1087, Hálova ul., 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. - Petržalka - Bratislava V.

- prípustné v obmedzenom rozsahu - viacpodlažná zástavba obytného územia
- prevládajúce - viacpodlažné bytové domy
- 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. 23, 2.p., Hálova ul. č.4, k.ú. Petržalka, Bratislava

POPIS

Popis bytového domu:

Ohodnocovaný bytový dom s.č. 1087, Hálova ulica č. 2, 4 v Bratislave v m.č. Petržalka, postavený na pozemkoch parc.č. 3600, 3599, pozostáva z 9.NP, bez podpivničenia, kde na prízemí (1.NP) sa nachádzajú spoločné priestory domu a pivnice patriace k bytom, vchody do bytového domu v ostatných nadzemných podlažiach sa nachádzajú iba byty, na každom poschodí dve bytové jednotky, vo vchode sa nachádza 32 bytových jednotiek. Do domu je hlavný vstup z južnej strany a druhý vstup zo severnej strany a je rozdelený na dve ramená na pravú a ľavú stranu, kde sa nachádzajú aj osobné výťahy s nosnosťou 250 kg. Založený je na betónových základových pásoch, zvislé konštrukcie sú panelové plošné, vodorovné konštrukcie sú železobetónové. Strecha je plochá s krytinou z asfaltových natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Schodisko železobetónové dvojramenné. Bytový dom bol adný do užívania v roku 1984 a v roku 2016 prešiel rekonštrukciou, kedy bolo prevedené zateplenie obvodového plášťa, strešná krytina, prevedená rekonštrukcia spoločných priestorov, podlahy, vnútorné povrchy stien, vstupné brány, okná, výťahy.

Vstupné dvere sú hliníkové opatrené elektrickým vrátnikom a domovým telefónom, okná v spoločných priestoroch sú plastové. Vnútorné povrchové úpravy stien v spoločných priestoroch sú omietky vápenné hladké vo vstupných priestoroch keramický obklad stien, podlahy vstupných priestorov sú z keramickej dlažby. Schodisko železobetónové dvojramenné s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty medzi podestami majú podlahu z PVC. Elektroinštalácia svetelná, rozvod studenej a teplej vody z centrálného zdroja, inštalácia zemného plynu, kanalizácia do verejnej siete. Technický stav domu zodpovedá jeho veku a vykonaniu rekonštrukcii. Prístup a príjazd k domu je bezproblémový, po mestských komunikáciách.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

Spoločnými časťami domu sú: Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú: STA, výťahy, práčovne, sušiarne, kočíkárne, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, vzduchotechnické zariadenia.

Popis bytu:

Ohodnocovaný byt č. 23 sa nachádza na 2.p., Hálova ul. č. 4 a dispozične pozostáva zo štyroch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktorým je: kuchyňa, hala, chodba, kúpeľňa, samostatné WC a pivnica nachádzajúca sa na 1.NP bytového domu o výmere 1,66m². V roku 2011 bola prevedená rekonštrukcia bytu, vrátane zväčšenia kuchyne o plochu loggie, ktorá bola zrušená. Podlahy v obytných miestnostiach veľkoplošné laminátové v ostatných častiach bytu podlaha z keramickej dlažby, povrchová úprava stien omietka jednovrstvová vápenno cementová hladké s náterom. Okná v byte sú plastové s izolačným dvojsklom opatrené vnútornými žalúziami a vonkajšími plastovými roletami. Dvere sú dyhované plné osadené do obložkových zárubní. Vchodové dvere do bytu sú bezpečnostné. Elektroinštalácia je svetelná s automatickým istením. Vykurovanie je ústredné teplovodné, radiátory sú oceľové vykurovacie panely, inštalované sú merače tepla. V byte je rozvod studenej a teplej vody, plynu, kanalizácie. V hale a jednej izbe osadené vstavané skrine.

Vybavenie kuchyne: nachádza sa tu kuchynská linka na báze dreva, so zabudovanými spotrebičmi elektrická rúra, indukčná varná doska, drez s pákovou batériou, digestor, mikrovlnná rúra, umývačka riadu, práčka. Nad kuchynskou doskou keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vybavenie kúpeľne: nachádza sa tu rohová vaňa obložená keramickým obkladom, umývadlo, pákové batérie, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby. V samostatnom WC osadený záchod s nádržkou, keramický obklad stien, podlaha z keramickej dlažby.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého Potvrdenia o kolaudácii bytového domu, z čoho vyplýva, že vek domu je 2025-1984= 41 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 miestností a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obývacia miestnosť	4,25*4,05	17,21
izba	2,85*4,85	13,82
izba	2,90*4,75	13,78
izba	2,25*4,75	10,69
kuchyňa	2,85*4,50	12,83
chodba	0,85*2,65	2,25
hala	4,05*2,85	11,54
kúpeľňa	1,60*1,65	2,64
samostatné WC	0,75*0,90	0,68
pivnica	1,66	1,66
Vypočítaná podlahová plocha		87,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,992$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Počet izieb:

4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,05	5,25	4,81
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,49
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,32
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,75
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,58
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,57
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,05	2,10	1,92
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,10	0,55	0,50
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,60
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,95
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,01
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,05	1,05	0,96
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,38
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,38
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,66
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,25	1,25	1,14
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	2,38
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,98
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,40
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,05	1,05	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,05	1,05	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,50	0,25	0,23
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,25	2,50	2,29
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,25	5,00	4,58
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,05	4,20	3,85
35	Ostatné	2,50	1,30	3,25	2,98
Spolu		100,00		109,23	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 109,23 / 100 = 1,0923$$

$$VH = RU \cdot k_{CU} \cdot k_K \cdot k_V \cdot k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 \cdot 3,992 \cdot 1,132 \cdot 1,0923 \cdot 1,05$$

$$VH = 1\,685,98 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,81	1984	150	41	1,31
2	Zvislé konštrukcie	16,49	1984	100	41	6,76
3	Stropy	7,32	1984	100	41	3,00
4	Schody	2,75	1984	100	41	1,13
5	Zastrešenie bez krytiny	4,58	1984	80	41	2,35
6	Krytina strechy	2,01	2016	80	9	0,23
7	Klmpiarske konštrukcie	1,01	2016	60	9	0,15
8	Úpravy vonk. povrchov	3,57	2016	60	9	0,54
9	Úpravy vnút. povrchov	1,92	2016	60	9	0,29
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	2016	50	9	0,09
11	Dvere	0,60	2016	60	9	0,09
12	Okná	5,95	2016	60	9	0,89
13	Povrchy podláh	0,48	2016	60	9	0,07
14	Vykurovanie	2,40	2015	50	10	0,48
15	Elektroinštalácia	1,92	1984	50	41	1,57
16	Bleskozvod	1,01	2016	50	9	0,18
17	Vnútorný vodovod	1,92	2015	50	10	0,38
18	Vnútorná kanalizácia	1,92	2015	60	10	0,32
19	Vnútorný plynovod	0,96	2015	50	10	0,19
20	Výťahy	2,38	2016	50	9	0,43
21	Ostatné	2,38	2016	40	9	0,54
22	Úpravy vnút. povrchov	3,66	2011	50	14	1,02
23	Vnútorne ker. obklady	1,14	2011	50	14	0,32
24	Dvere	2,38	2011	50	14	0,67
25	Povrchy podláh	2,98	2011	50	14	0,83
26	Vykurovanie	2,40	2011	50	14	0,67
27	Elektroinštalácia	2,88	2011	50	14	0,81
28	Vnútorný vodovod	0,96	2011	50	14	0,27
29	Vnútorná kanalizácia	0,96	2011	60	14	0,22
30	Vnútorný plynovod	0,23	2011	50	14	0,06
31	Ohrev teplej vody	1,83	2011	40	14	0,64
32	Vybavenie kuchýň	2,29	2011	30	14	1,07
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,58	2011	50	14	1,28
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,85	2011	60	14	0,90
35	Ostatné	2,98	2011	20	14	2,09
	Opotrebenie					31,84%
	Technický stav					68,16%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,685,98 \text{ €/m}^2 \cdot 87,1 \text{ m}^2$	146 848,86
Technická hodnota	68,16% z 146 848,86 €	100 092,18

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 Hálovej 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 teplotná 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 južnú, J - V stranu. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č. 23 nachádzajúci sa na 2.posch. obytného domu, ulica Hálova č. 4 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:

Neboli zistené riziká, ktoré by vplývali na využitie nehnuteľností. Konfliktne skupiny sa v dome nenachádzajú. Okolie domu sa nenachádza v záplavovej oblasti a nie je zaťažované spádom emisií z dopravy.

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 3600, 3599 pod bytovým domom súp.č. 1087, Hálova ul., k.ú. Petržalka, Bratislava V.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa 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“, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohy, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,25.

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, ktorá bola prevedená v roku 2015, 2016 a samotný byt je rovnako po rekonštrukcii, ktorá prebiehala v rokoch 2011. 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 2.poschodí v strednej sekcii, orientácia obytných miestností je na južnú a severnú 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: 1,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,250 + 2,500)	3,750
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,500
III. trieda	Priemerný koeficient	1,250
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,688
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,250 - 1,125)	0,125

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	3,750	10	37,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,250	30	37,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,500	7	17,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,750	5	18,75
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,250	6	7,50
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,500	10	25,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,750	8	30,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,250	6	7,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,250	5	6,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,750	9	33,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,688	7	4,82
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,750	7	26,25
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,750	6	22,50

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,688	4	2,75
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,500	5	12,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,500	20	50,00
	Spolu			145	340,07

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 340,07 / 145$	2,345
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 100\,092,18 \text{ €} * 2,345$	234 716,16 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 23 na 2.p. bytového domu súpisné číslo 1087, Hálova ul. vchod č. 4, postavenom na pozemku parc.č. 3600, 3599 so spoluvlastníckym podielom 154/10000 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, evidovaných na LV č. 3155 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): 234 716,16 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt č. 23, 2.p., Hálova ul. č.4, k.ú. Petržalka, Bratislava	234 716,16
Spolu VŠH	234 716,16
Zaokrúhlená VŠH spolu	235 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 235 000,00 €

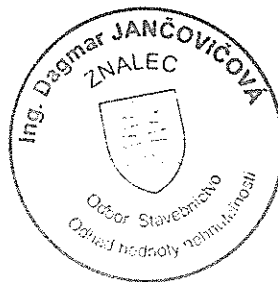
Slovom: Dvestotridsaťpäťtisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnocovania nie sú pozemky parc.č. 3600, 3599 pod bytovým domom súp.č. 1087, Hálova ul., k.ú. Petržalka, Bratislava V.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sú viazané ťarchy: - Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.

V Bratislave dňa 13.10.2025



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Kópia výpisu z katastra nehnuteľností, list vlastníctva č. 3155 k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 07.10.2025, vytvorený cez internetový portál
- Kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez internetový portál, k.ú. Petržalka, obec: Ba m.č. Petržalka, okres Bratislava V, dňa 07.10.2025
- Potvrdenie o kolaudácii bytového domu, vydané Bytovým družstvom, Petržalka, zo dňa 09.02.2017 - kópia
- Pôdorys bytu č. 23, 2.p., Hálova ul.č. 4, Bratislava - 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
Kříková 16
821 07 Bratislava

V Bratislave, dňa 09.09.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

Týmto si u Vás objednáваме 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 súbor nižšie uvedených nehnuteľností:

PREDMET DRAŽBY :			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 3155	Okres: Bratislava V Obec: Bratislava - Petržalka Katastrálne územie: Petržalka	Okresný úrad – katastrálny odbor: Bratislava	
Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1 (súčet podielov ½ - lca + ½ - lca)			
Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):	s.č. stavby (popis stavby – Hálova 2, 4):	Postavený na parc.	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:
Byt č. 23, vchod: Hálova 4, 2.p,	1087	3600 3599	154/10000

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3599 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3600 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2)	
Meno a priezvisko :	Timothy Zmajkovič, r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

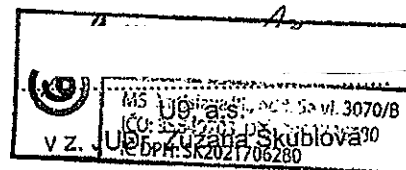
VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/2)	
Meno a priezvisko :	Teodor Zmajkovič, r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 07.10.2025 o 13:00 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 nehnuteľností 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.skublová@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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka
Katastrálne územie : 804959 Petržalka

Dátum vyhotovenia : 7.10.2025
Čas vyhotovenia : 10:09:05
Údaje platné k : 6.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3155 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1087	3599 3600	9	Hálova 2, 4		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3599 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 3600 pod stavbou s.č. 1087 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3921.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Hálova 4	Poschodie 2	Číslo bytu 23	Podiel priestoru na spoločných časťiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 154/10000
Súpisné číslo 1087	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spolu vlastnícky podiel
59	Zmajkovič Timothy r. , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/2
Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 2D/262/2021 zo dňa 28.07.2021, Z- 15482/21			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
Prebiehajúce konanie o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia súdu vedené na Okresnom súde BA V zo dňa 10.07.2020, P-1037/2020			-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) formou dobrovoľnej dražby, na byt č.23, 2.p.,vchod Hálova 4, záložné právo pod V-14032/17, P-1437/23 - vz 7339/23			-
75	Zmajkovič Teodor r. , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/2

Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 2D/262/2021 zo dňa 28.07.2021, Z- 15482/21	
Iné údaje: Bez zápisu	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Prebiehajúce konanie o nariadenie zabezpečovacieho opatrenia súdu vedené na Okresnom súde BA V zo dňa 10.07.2020, P-1037/2020	-
Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) formou dobrovoľnej dražby, na byt č.23, 2.p., vchod Hálova 4, záložné právo pod V-14032/17, P-1437/23 - vz 7339/23	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Právo stavby na parc.č.3600,3599 podľa §23, ods.5 zákona č.182/93 Z.z. v znení neskorších predpisov

ČASŤ C: ŤARCHY

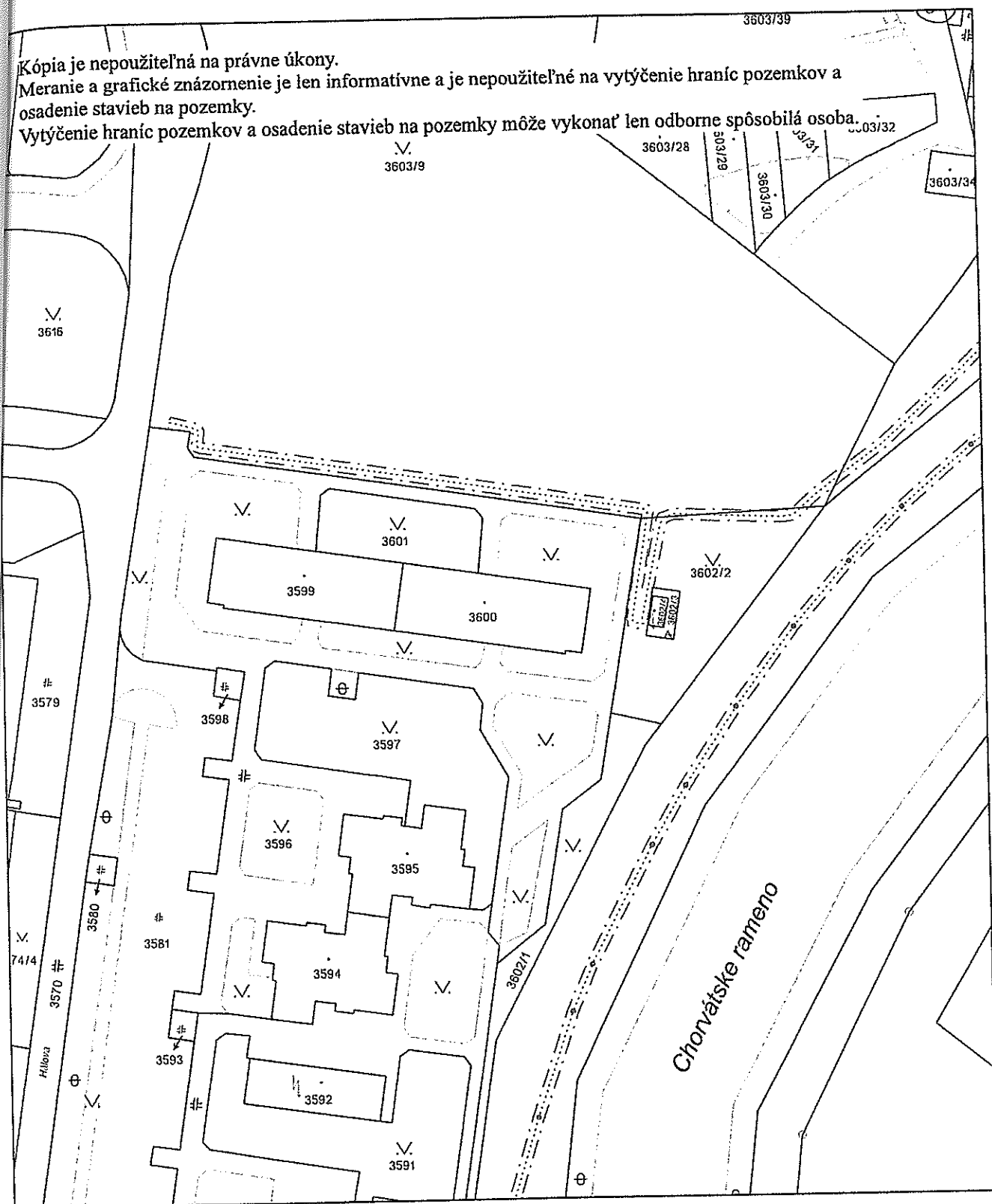
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.
Vlastník poradové číslo 59, 75	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s., IČO:00151653 na byt č.23, 2.p., Hálova 4, podľa V-14032/17 zo dňa 15.06.2017

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	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava V	Bratislava-Petržalka	Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3600 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	7. 10. 2025 10:09:59	Bez autorizácie	
Údaje platné k	6. 10. 2025 18:00:00		



BYTOVÉ DRUŽSTVO Petržalka, družstvo

Budatínska 1, 851 05 Bratislava

René Zmajkovič

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
OSD/17

Vybavuje/linka Bratislava
Tomašková/02 21 008 318 9. 2. 2017

Vec Potvrdenie

Bytové družstvo Petržalka týmto potvrdzuje, že:

bytový dom na ul. **Hálova**

číslo orientačné: **4**

číslo súpisné: **01079**

so stavebným označením: **DIII -9, BA-NKS P1.15p**

na parcele číslo: **3600, 3599**

bol odovzdaný do užívania v roku 1984

na základe kolaudačného rozhodnutia zo dňa **14. 11. 1984**

pod jednacím číslom **1418-327/84 No-129**

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť menovanej na vyššie uvedenej adrese,
za účelom vypracovania znaleckého posudku.

Bytové družstvo
Petržalka, družstvo
Budatínska 1
851 05 Bratislava 5
7-3-4
Kvetoslava Tomašková
technik OSD
Bytového družstva Petržalka

Registrácia: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I: oddiel Dr, vložka číslo 28/B

Telefón
68 241 132
Fax
63 820 182

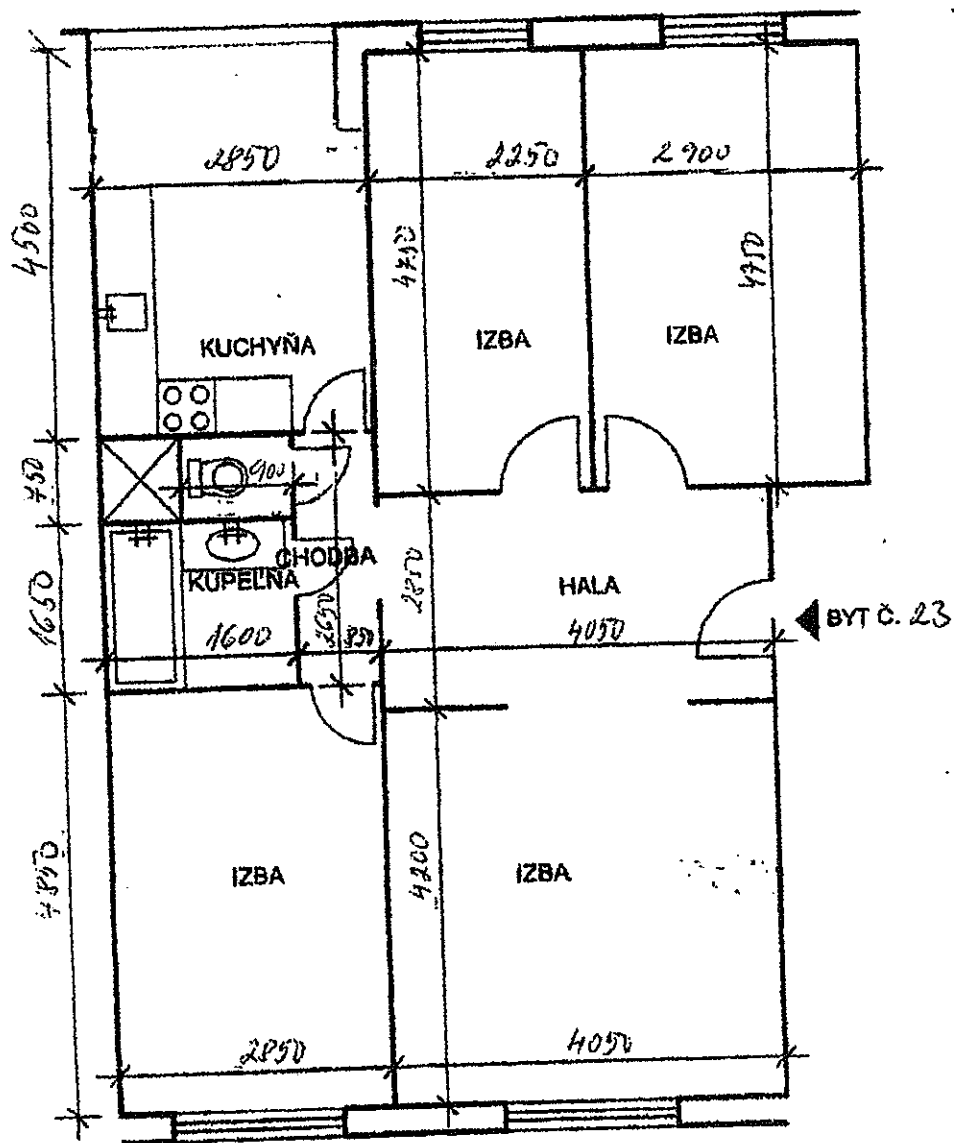
Bankové spojenie
Tatra Banka, a.s.
Číslo účtu
2635000046/1100

IČO 00169 765
IČ DPH SK2020794248

E-mail
bd-p@bd-p.sk

Stránkový deň
utorok: 8.00 - 16:00 h
štvrtok: 13.00 - 18.00 h

Podorys
Byt č. 23, 2 p - Hálčova ul. 4, Bratislava



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

101

OBYTNÉ ÚZEMIA

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 požiaru 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.

SPÔSOBY 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

nepripustné

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

Petržalka, Bratislava

somedea

Tempos Slovensko

Čistenie
deždových žlabov

Gercenova

Röntgenova

Dubnická

Kostol sv. Arnolda
Janssena (verbisti)

Pivovar HOPS

Kopčianska

Letné kúpalisko
Matadorka

Viktória Tóth Beauty
Salón krásy -
cukrová epilácia

Železničná stanica
Bratislava-Petržalka

Železničná
stanica Petržalka

DESIGN PROFI
spol. s.r.o.
Prírodný materiál
- Doprava zadarmo

Daňový úrad Bratislava

Filux Design s.r.o.
Spoločnosť
a skúsenosti

Shell

Slovinaft

Wolkrova

Hotel Dominika

wellmass coffe
& wellness

All4n
hudo
výkup
nástac

Monsters Cafe and Bar

Rusovská cesta

e-smoke vape shop

TREVA výťahy
Výťahy od
spoločnosti TREVA

Háčova

FitCurves Petržalka

Osuského

Fotodokumentácia
Byt č. 23, 2.p., Hálova ul.č.4, Bratislava V.,
zo dňa 09.09.2025



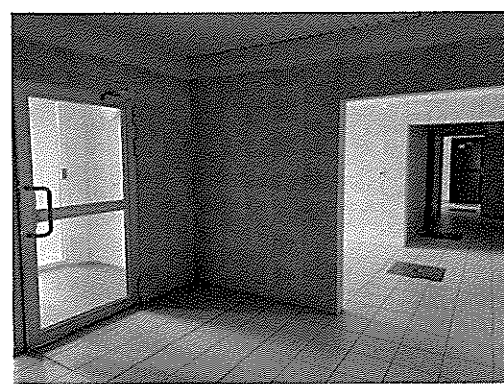
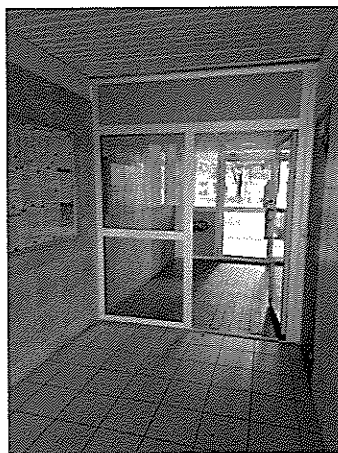
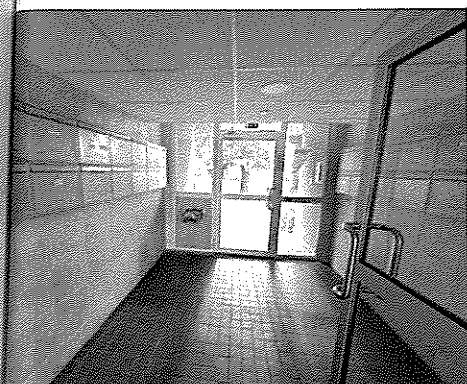
Pohľad na bytový dom zo S-V strany



Pohľad z J-V strany



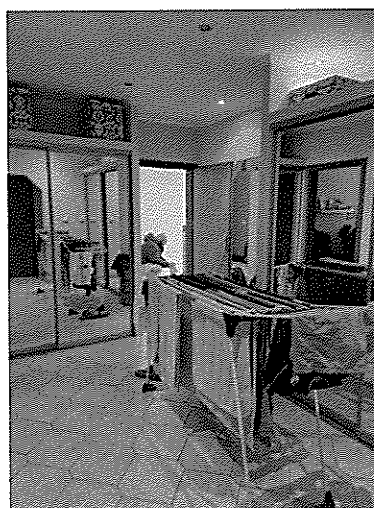
Vchod č. 4



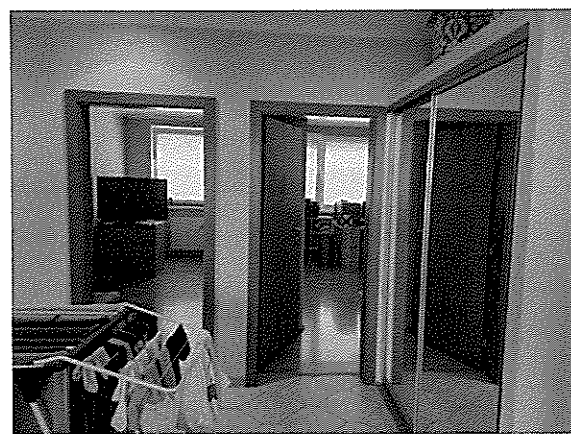
Spoločné priestory bytového domu



Výťah



Hala

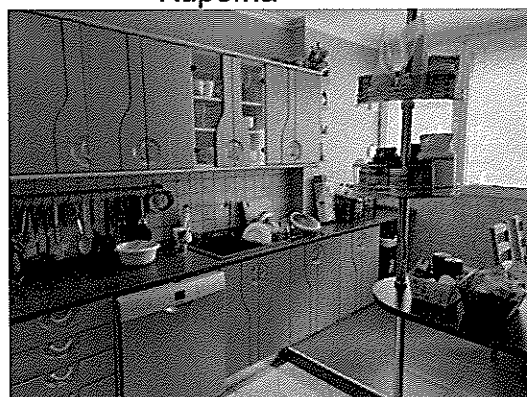




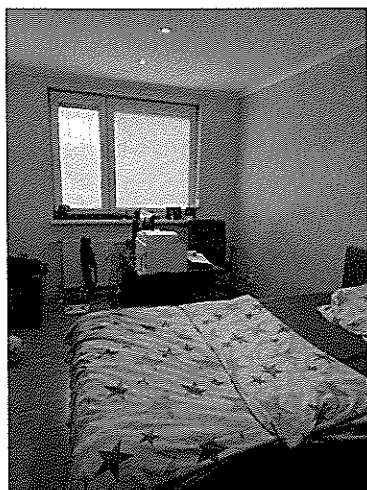
Samostatné WC



Kúpeľňa



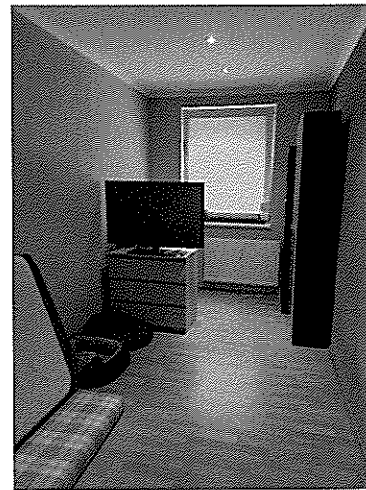
Kuchyňa



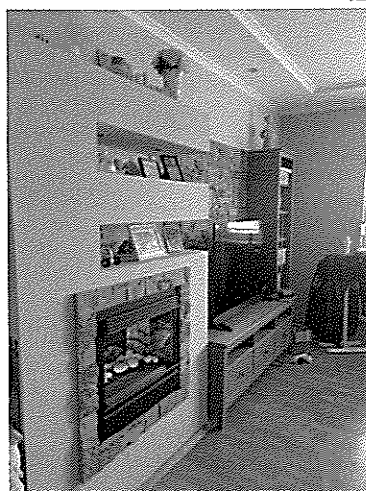
Izba



Izba



Izba



Obývacia miestnosť

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 207/2025

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



.....
Ing . Dagmar Jančovičová

