

Znalec: Ing. Róbert Hirsch, Škorcová 9, 903 01 Senec
Znalec z odboru stavebníctvo; odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo znalca : 915384, e-mail: robo.hirsch@gmail.com, mob.:0911 153 210

Zadávateľ: AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, Bratislava 851 01

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 18.09.2026

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 260/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. 3765, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, a to bytu č. 39 nachádzajúceho sa na 4. poschodí bytového domu so súpisným číslom 3689, vo vchode Černyševského 12, postaveného na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 4690/10, 4690/45, 4690/46, 4690/47 a 4690/48, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve vo veľkosti 13843/483670. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti sa stanovuje na účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku: 36xA4 (14xA4)

Počet vyhotovení: 6 + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti evidovanej na liste vlastníctva č. 3765, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V, a to bytu č. 39 nachádzajúceho sa na 4. poschodí bytového domu so súpisným číslom 3689, vo vchode Černyševského 12, postaveného na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 4690/10, 4690/45, 4690/46, 4690/47 a 4690/48, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve vo veľkosti 13843/483670.

2. Účel znaleckého posudku: za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

Dátum rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu nehnuteľnosti je 07.10.2026, keď bola vykonaná miestna obhliadka. Napriek písomnej výzve vlastníak neumožnil sprístupnenie bytu, preto bola vykonaná iba obhliadka z verejne prístupných miest. V súlade s § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách bolo ohodnotenie vykonané na základe dostupných podkladov, najmä predchádzajúcich znaleckých posudkov č. 5/2012, 14/2019 a 153/2025. Aktuálny stavebno-technický stav a vybavenie interiéru bytu nebolo možné overiť, čo predstavuje obmedzenie rozsahu znaleckého skúmania.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 11.10.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Znalecký posudok 5/2012 vypracovaný znalcom Ing. Oliverom Majdúchom
- Znalecký posudok 14/2019 vypracovaný znalcom Ing. Lucia Magulová
- Znalecký posudok 153/2025 vypracovaný znalcom Ing. Juraj Gaľa
- Pôdorys bytu prebraný zo Znaleckého posudku 14/2019
- Kolaudačné rozhodnutie č. UKSP 4177-TX3/06-Ja-44, vydané Mestom Bratislava, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, dňa 29.05.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť 19.06.2006.
- Objednávka zo dňa 18.09.2026

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3765, k.ú. Petržalka zo dňa 11.10.2026, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka zo dňa 11.10.2026 vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapa lokality.
- Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších.
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektů.
- 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) v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy,
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD.- Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov

Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vy hl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:
„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom

najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tentomal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. “

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi

rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [\text{€}],$$

kde

M – počet merných jednotiek, m³ obostavaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia (**kcu=4,199**)).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých

konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je $k_v = 1$.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:

$$TH = TS \cdot VH / 100$$

alebo

$$TH = VH - HO \text{ [€]},$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Opotrebenie stavieb môže byť určené:

- a) lineárnou metódou
- b) analytickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}HS = TH \cdot kPD \text{ [€]}$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

kPD – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v

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

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné

dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b) [\text{€}],$$

kde:

HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

$$a = b = 1.$$

ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Všeobecná hodnota pozemkov

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie:

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

$$V\check{S}HPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) [\text{€}],$$

kde:

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m² pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl.

č. 3 Vyhlášky

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \cdot kV \cdot kD \cdot kP \cdot kI \cdot kZ \cdot kR$$

kde

kS - koeficient všeobecnej situácie

kV - koeficient intenzity využitia

kD - koeficient dopravných vzťahov

kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy

kI - koeficient druhu pozemku

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov

kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobité požiadavky zadávateľa:

Objednávateľ znaleckého posudku v prípade, ak osoba povinná umožniť vykonanie ohodnotenia v zmysle § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok), v znení neskorších predpisov („ďalej len „ZDD““) odmietne sprístupniť predmet dražby, napriek písomnej výzve, ktorou bola táto osoba riadne vyzvaná v zmysle § 10 ods. 1 ZDD, požaduje ohodnotiť nehnuteľnosť podľa § 12 ods. 3 ZDD: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“.

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 v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty nehnuteľnosti je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 /ISBN 80–7100–827-3/. Rozpočtové ukazovatele sú stanovené v zmysle citovanej metodiky.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

b) vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo:	3765
Katastrálne územie:	Petržalka
Obec:	BA-m.č. PETRŽALKA
Okres:	Bratislava V

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)

Pozemky - PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape :

Stavby :

- Bytový dom Černyševského 12 súpisné číslo 3689 na parcele číslo 4690/ 10.
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3689 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3097.
- Bytový dom Černyševského 12 súpisné číslo 3689 na parcele číslo 4690/ 45.
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3689 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.
- Bytový dom Černyševského 12 súpisné číslo 3689 na parcele číslo 4690/ 46.
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3689 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.
- Bytový dom Černyševského 12 súpisné číslo 3689 na parcele číslo 4690/ 47.
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3689 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.
- Bytový dom Černyševského 12 súpisné číslo 3689 na parcele číslo 4690/ 48.
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3689 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.

Bytové a nebytové priestory :

Byt č. 39

4.p.

vchod: Černyševského 12

B. Vlastníci a oprávnené osoby:

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu: 13843/483670

17 - HN Real s.r.o., Tvarožkova 5, Bratislava, PSČ 814 99, SR

spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, podľa V-22026/12 zo dňa 6.12.2012

C. Ľarchy:

- Záonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa

§ 15 zákona č.182/93 Z.z., Z-1944/24

17- Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku parc.č.4690/10 zast.pl. o výmere 1180 m² v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na LV 3765 podľa V-674/05 zo dňa 24.02.2005

17- Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Černyševského 12 podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12, Z-23637/13

17- Krajský súd v Bratislave Uznesením sp. zn.: 4Cob/68/2019-271 zo dňa 13.5.2019 o odporovacej žalobe o neúčinnosť právnych úkonov - vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, o nariadenie zabezpečovacie opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 mení uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 tak, že zriaďuje záložné právo na byt č.39, 4.p., vchod Černyševského 12 v prospech MINOKA s.r.o., IČO: 31319416 z titulu Rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn.: 54Cb/91/2006 zo dňa 10.05.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp. zn.: 3Cob/431/2012 zo dňa 04.10.2013, Z-9250/2019

Iné údaje:

17- Zmena spoluvlastníckeho podielu, Z-22224/2022

Poznámka:

17- Žaloba z titulu nezaplatenej kúpnej zmluvy za byt č. 39, 4.p. Černyševského 12, vedená na Okresnom súde BA II, sp. zn. 54 Cb 91/2006, P2-1277/09

17- Predbežné opatrenie-zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, byt č. 39, 4.p., vchod Černyševského 12, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava V č.29Cb/25/20114-40 zo dňa 19.02.2014, P-677/14

17- Začatie výkonu zákonného záložného práva veriteľom: BYTY Plus, spol.s.r.o. (IČO:35967781) formou dobrovoľnej dražby, P-2054/18

17- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 023/2019 zo dňa 17.4.2019, dražobníkom AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. (IČO 46141341), P-800/2019.

17- Oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12 formou dobrovoľnej dražby, P-1146/2024

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 07.10.2026 kedy nehnuteľnosť nebola sprístupnená. Z tohto dôvodu nebol umožnený vstup do objektu na vykonanie obhliadky a zamerania bytu č. 39. Rovnako nebolo znalcovi umožnené vyhotoviť kompletnú fotodokumentáciu bytu, ktorý je predmetom ohodnotenia. Vzhľadom na uvedené mohla byť zrealizovaná iba čiastočná fotodokumentácia bytového domu z verejne prístupných miest a spoločných priestorov objektu. Z uvedených príčin znalec postupuje pri vypracovaní znaleckého posudku podľa § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, ktorý ustanovuje, že ak osoba drží predmet dražby a neumožní jeho riadne ohodnotenie, ocenenie možno vykonať na základe dostupných informácií, ktoré má dražobník k dispozícii. Z tohto titulu znalec spracúva posudok z dostupných podkladov, najmä zo znaleckých posudkov poskytnutých zadávateľom. Byt je v čase obhliadky pravdepodobne obývaný a užívaný. Pri obhliadke má byť zisťovaný technický stav a vyhotovenie jednotlivých konštrukčných prvkov. Fotodokumentácia exteriéru, spoločných častí vytvorená dňa 07.10.2026

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

Rozmery bytu podstatné pre ohodnotenie (posúdenie) nemohli byť pri obhliadke zamerané - údaje sú prevzaté z predloženého znaleckého posudku. Doklady o veku stavby neboli predložené a budú čerpané z predložených podkladov - znalecký posudok. Predložené dokumentácie sú vzájomne v súlade.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3689 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3097 a 1748.

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

Stavby:

- Byt číslo 39 na 4. poschodí, Černyševského ulici 12

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

Pozemok parc. č. 4690/10, 4690/45, 4690/46, 4690/47, 4690/48

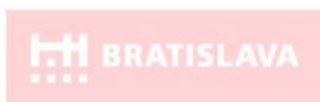
Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/19 na priestore č. 2 - 05 nachádzajúcom sa v suteréne bytového domu s.č.3689 na Černyševského ulici 12 v Bratislave, vchod Černyševského 12, na parc.č.4690/10, 4690/45, 4690/46, 4690/47, 4690/48 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 54369/481649 zapísaný na LV č. 3765, okres Bratislava V, obec: BA-m.č. Petržalka, k.ú. Petržalka

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).“ :

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v zóne občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, kód funkcie 201

Názov : Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy (ÚPN) v znení zmien a doplnkov (ZaD) 01, 02, 03, 05, 06, 07.

[Územný plán mesta a jeho zmeny a doplnky – Bratislava.sk](http://www.bas.gov.sk)

**C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH**

ÚZEMIA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI		201
201	občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu	
202	občianska vybavenosť lokálneho významu	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce - zariadenia administratívy, správy a riadenia - zariadenia kultúry a zábavy - zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov - ubytovacie zariadenia cestovného ruchu - zariadenia verejného stravovania - zariadenia obchodu a služieb - zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti - zariadenia školstva, vedy a výskumu		
prípustné V území je prípustné umiestňovať najmä : - integrované zariadenia občianskej vybavenosti - areály voľného času a multifunkčné zariadenia - účelové zariadenia verejnej a štátnej správy - zeleň líniovú a plošnú - zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia		
prípustné v obmedzenom rozsahu V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä : - bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy - zariadenia športu, telovýchovy a voľného času - vedecko – technické a technologické parky - vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene - zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností		
nepripustné V území nie je prístupné umiestňovať najmä : - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí - rodinné domy - areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby - skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory - autokempingy - stavby na individuálnu rekreáciu - zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu - tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu - stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou		

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt číslo 39 na 4. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 3689

POPIS

DOM

Bytový dom súpisné číslo 3689 je situovaný v sídliskovej zástavbe v rovinatom teréne mestskej časti Bratislava - Petržalka. Ide o podpivničený bytový dom polyfunkčného charakteru nepravidelného pôdorysu s 1 podzemným podlažím a 6 nadzemnými podlažiami, z ktorých posledné podlažie je ustúpené. Prístup do domu je cez hlavný vstup orientovaný z Černyševského ulice odkiaľ je aj prístup do garáží. Na 1.N.P. domu sa okrem vstupných priestorov nachádzajú aj nebytové priestory administratívneho charakteru. Na ostatných nadzemných podlažiach sú situované byty. Na každom podlaží je umiestnená pracovňa pre byty s osadenými automatickými práčkami. V suteréne domu sa nachádza hromadná garáž, objektová kotolňa a priestory relaxačného centra (bazén, fitness, sauna), ktoré sú súčasťou spoločných častí a zariadení domu. V objekte sa v zmysle kolaudačného rozhodnutia nachádza celkom 38 bytov. Nosnú konštrukciu bytového domu tvorí železobetónová monolitická skeletová konštrukcia s výplňovým murivom. Založenie objektu vzhľadom na základové pomery v Petržalke a blízkosť železničnej trate predpokladám hĺbkové. Obvodový plášť je murovaný z keramických tvaroviek, ktorý je dodatočne tepelne izolovaný kontaktným zatepl'ovacím systémom. Stropy sú železobetónové monolitické s rovným podhl'adom. Vertikálna komunikácia v dome je zabezpečená železobetónovým trojramenným monolitickým schodiskom a výťahom. Zastrešenie je plochou strechou s krytinou z PVC fólie Fatrafol. Nad 5. nadzemným podlažím je vyhotovená pochôdzna plochá strecha tvoriaca terasu s parkovou úpravou prístupnou pre všetkých obyvateľov domu. Klampiarske konštrukcie prevládajú z pozikovaného plechu. Okná sú plastové s izolačným dvojsklom. Vstup do podzemného podlažia je cez lamelovú automaticky ovládanú garážovú bránu. Kanalizačné odpady a zvody sú z plastového potrubia. Úprava vonkajších povrchov je tenkovrstvovou škrabanou omietkou (finálna úprava zatepl'ovacieho systému). Úprava vnútorných povrchov je vápenno-cementovou omietkou. Podlahy spoločných chodbových priestorov, schodiska a spoločných pivničných priestorov sú z keramickej dlažby. V garážach je liata podlaha. Vykurovanie domu a príprava TUV je z plynovej kotolne umiestnenej v suteréne. V podzemnom podlaží je inštalovaná vzduchotechnika (odsávanie). Objekt je napojený na kompletne inžinierske siete: mestský vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrickú energiu. V dome je inštalovaný domový telefónny vrátnik, káblová televízia, internet a telefónna prípojka. Proti atmosférickým výbojom je dom chránený bleskozvodom.

Bytový dom bol odovzdaný do užívania na základe rozhodnutia o povolení užívať stavbu vydaným mestskou časťou Bratislava - Petržalka pod č. j. UKSP 4177-TX3/06-Ja-44 dňa 29.5. 2006. Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť 19.6. 2006, t.j. vek domu je k dátumu vypracovania znaleckého posudku 2026- 2006 = 20 rokov. Vzhľadom na konštrukčné vyhotovenie domu predpokladám jeho životnosť 100 rokov. Opotrebenie počítam lineárnou metódou.

BYT

Nakoľko mi nebola umožnená obhliadka bytu, pri jeho popise plne vychádzam zo ZP 5/2012 Ing. Oliver Majdúch. Byt č. 39 sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží bytového domu súpisné číslo

3689 v stredovej polohe. Prístup do bytu je zo schodiskového priestoru. Vstup do bytu je do otvoreného priestoru, ktorý v sebe zahŕňa funkciu haly, kuchyne s jedálenským kútom a obývacej izby. Z tohto priestoru je prístup do chodby odkiaľ je prístup do spálne 1 a 2. Zo vstupnej haly je prístup do šatníka, WC a kúpeľne. Dispozičné riešenie bytu je zrejmé z jeho pôdorysu, ktorý je v prílohe ZP. Z hľadiska svetových strán je byt orientovaný jednostranne na sever. Byt je štvorizbový, s nadštandardným vybavením. Deliace konštrukcie sú murované, strop je upravený sadrokartónovým podhl'adom so zabudovaným osvetlením, vo vstupnej hale je podhl'ad upravený špeciálnou fóliou. Povrchová úprava stien je sadrovou omietkou. Keramický obklad je v kúpeľni a vo WC. Podlahy sú v izbách a v chodbe z veľkoplošných drevených parkiet. V ostatných priestoroch je kamenná dlažba. Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom vybavené interiérovými textilnými roletami. Parapety v obývacej izbe sú zo zhodného materiálu ako pracovná doska kuchynskej linky. Vstupné dvere sú bezpečnostné. Interiérové dvere na kúpeľni, WC a šatník sú sklenené osadené do hliníkových zárubní. Na izbách sú drevené rámové dvere osadené v obložkových zárubniach. Kúpeľňa je vybavená podmurovanou akrylátovou vaňou, murovaným sprchovacím kútom, keramickým dvojitém umývadlom osadeným v kúpeľňovom nábytku s dvomi vývodmi na batérie, batérie sú pákové. WC je vybavené záchodovou misou so zabudovanou nádržkou, bidetom a umývadielkom. Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou tvaru "U" z materiálov na báze dreva, s pracovnou doskou zo syntetickej živice vrátane drezu s pákovou batériou, sklokeramickou varnou doskou, nerezovým komínovým digestorom, zabudovanou teplovzdušnou a mikrovlnnou rúrou, zabudovanou umývačkou riadu a chladničkou s mrazničkou. Vykurovanie bytu a príprava TUV je riešené z domovej kotolne situovanej na 1. podzemnom podlaží. Radiátory sú liatinové rebrové. Vo všetkých izbách (1-3) a na celú dĺžku chodby sú vstavané šatníkové skrine typu roll-door. Elektroinštalácia v byte je riešená ako "inteligentná" s vývodom motorického napätia pre varnú dosku.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Hala 4,01*1,37 5,49	5,52
Šatník 1,7*2,13 3,62	3,63
WC 1,65*1,63-0,27*0,69 2,50	2,50
Kúpeľňa 2,96*2,5-1,01*0,08 7,32	7,31
Obývací izba, jedáleň a kuchyňa 6,77*(6,65+7,60)/2+0,32*1,87 48,83	48,84
Chodba 1,87*7,17-0,68*1,04 12,70	12,70
Detská izba 3,27*(4,53+4,78)/2-0,34*0,4 15,09	15,08
Izba 3,64*(5,15+4,81)/2-0,3*0,42	18,00
Spálňa 3,34*(7,21+7,54)/2	24,63
Vypočítaná podlahová plocha	138,21

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,12$
Počet izieb: 4

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. k_{si}	Úprava podielu c_{pi}^* k_{si}	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	3,62
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	15,72
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	6,96
4	Schody	3,00	1,20	3,60	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	4,71
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	1,74
7	Klampierske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	2,61
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,30	2,60	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,60	0,80	0,58
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,72
12	Okná	5,00	1,60	8,00	5,80
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,54
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,81
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,45
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,72
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,45
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,45
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,72
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,17
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	2,90
Ďalšie konštrukcie					
22	Relax centrum+ bazén	-	-	3,00	2,17
Zariadenie bytu					
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	2,00	8,00	5,80
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	1,45
25	Dvere	2,00	2,00	4,00	2,90
26	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,62
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,81
28	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	2,61
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,72
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,72
31	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,36
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,45

33	Vybavenie kuchýň	2,00	2,20	4,40	3,19
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	5,80
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	2,90
36	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,62
	Spolu	100,00		137,95	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 137,95 / 100 = 1,3795$$

Východisková hodnota na MJ:

$$V_H = R_U * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$$

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,132 * 1,3795 * 1,12$$

$$V_H = 2\,389,00 €/m^2$$

Rozostavanosť bytu:

100,00 %

Nedokončenosť bytu:

0,00 %

TECHNICKÝ STAV

Podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 /ISBN 80–7100–827-3/, je predpokladaná základná životnosť pre budovy pre bývanie (JKSO 803) - murované, monolitický a montovaný železobetónový skelet s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom - v intervale 80 -100 rokov, pre hodnotený objekt, vzhľadom na dobrý stav, stanovujem životnosť na 100 rokov.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt číslo 39 na 4. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 3689	2006	20	80	100	20,00	80,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2\,389,00 €/m^2 * 138,21m^2$	330 183,69
Technická hodnota	80,00% z 330 183,69 €	264 146,95

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Stavba bytového domu súpisné číslo 3689 je situovaná v území ohraničenom - z východnej strany komunikáciou a chodníkom k pešej lávke nad Einsteinovou ulicou, z južnej strany Černyševského ulicou, zo západnej strany trafostanicou TS - 848, resp. plynovou kotolňou a následne železničnou traťou, zo severnej strany železničnou traťou a následne Einsteinovou ulicou. Ide o podpivničený bytový dom s 1. podzemným podlažím a 6 nadzemnými podlažiami a jedným vchodom (Černyševského 12). Ohodnocovaný byt č. 39 sa nachádza na 4. nadzemnom podlaží v stredovej sekcii s orientáciou obytných miestností na sever. V bytovom dome, v ktorom sa ohodnocovaný byt

nachádza je 38 bytov. Súčasťou spoločných častí a zariadení domu je relax centrum s bazénom, fitnes a saunou.

Bytový dom je umiestnený v obytnej zóne, v zástavbe bytových domov. V mieste sa nachádzajú všetky objekty občianskej vybavenosti. V blízkosti domu sa nachádza základná škola, materská škola, súkromná športová klinika, supermarket Billa, nákupné centrum TPD. Átrium, fitnes centrum Relax. Poliklinika s lekárnou, pošta a obchodné centrum Aupark sú vzdialené do 5 minút jazdy autom. Bezprostredné okolie domu tvoria spevnené a trávnaté plochy.

Parkovanie je možné na prístupových komunikáciách, verejných parkovacích plochách v okolí domu a v suteréne domu. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné mestské a štátne komunikácie je dobré, vrátane dobrej možnosti napojenia na diaľničný obchvat mesta. Centrum mesta je vzdialené približne 7 min. jazdy autom. V dosahu je aj železničná stanica Bratislava - Petržalka.

Z prírodných lokalít sa vo vzdialenosti nad 1000 m nachádza jazero Veľký Draždiak, pri ktorom je plážové kúpalisko a tenisové kurty, nábrežie Dunaja a sad Janka Kráľa.

Z hľadiska inžinierskych sietí je v mieste možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, elektriny, diaľkového vykurovania, telekomunikačné rozvody a plyn. Bytový dom je vykurovaný z vlastnej plynovej kotolne.

Hustota obyvateľstva vzhľadom na typ zástavby je vysoká. V mieste je dostatočná ponuka pracovných možností s nezamestnanosťou do 5%. Životné prostredie v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je ovplyvnené zvýšeným hlukom a prašnosťou od dopravy (blízkosť železničnej trate a diaľničného obchvatu).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Predmetom ohodnocovania je bytová jednotka . Byt č. 39 bol navrhnutý a slúži na bytové účely a nie je predpoklad, že by bol využívaný na iné účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na LV 3765 sú k bytu číslo 39 evidované ťarchy:

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa

§ 15 zákona č.182/93 Z.z., Z-1944/24

- Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku parc.č.4690/10 zast.pl. o výmere 1180 m² v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na LV 3765 podľa V-674/05 zo dňa 24.02.2005
- Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Černyševského 12 podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12, Z-23637/13
- Krajský súd v Bratislave Uznesením sp. zn.: 4Cob/68/2019-271 zo dňa 13.5.2019 o odporovacej žalobe o neúčinnosť právnych úkonov - vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, o nariadenie zabezpečovacie opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 mení uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 tak, že zriaďuje záložné právo na byt č.39, 4.p., vchod Černyševského 12 v prospech MINOKA s.r.o., IČO: 31319416 z titulu Rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn.: 54Cb/91/2006 zo dňa 10.05.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp. zn.: 3Cob/431/2012 zo dňa 04.10.2013, Z-9250/2019

Na LV 3765 sú k bytu číslo 39 evidované poznámky:

- Žaloba z titulu nezaplatenej kúpnej zmluvy za byt č. 39, 4.p. Černyševského 12, vedená na Okresnom súde BA II, sp. zn. 54 Cb 91/2006, P2-1277/09

- Predbežné opatrenie-zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, byt č. 39, 4.p., vchod Černyševského 12, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava V č.29Cb/25/20114-40 zo dňa 19.02.2014, P-677/14
- Začatie výkonu zákonného záložného práva veriteľom: BYTY Plus, spol.s.r.o. (IČO:35967781) formou dobrovoľnej dražby, P-2054/18
- Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 023/2019 zo dňa 17.04.2019, dražobníkom AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. (IČO: 46141341), P-800/2019.
- Oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12 formou dobrovoľnej dražby, P-1146/2024

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,76

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,760 + 1,520)	2,280
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,520
III. trieda	Priemerný koeficient	0,760
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,418
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,760 - 0,684)	0,076

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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 v rovnováhe	III.	0,760	10	7,60
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,760	30	22,80
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,520	7	10,64
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,520	5	7,60
5	Príslušenstvo bytového domu				

	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	2,280	6	13,68
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,520	10	15,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,280	8	18,24
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,760	6	4,56
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností k SSZ - S - SSV	V.	0,076	5	0,38
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,280	9	20,52
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,418	7	2,93
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,280	7	15,96
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,280	6	13,68
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	žiadne prírodné útvary v bezprostrednom okolí	V.	0,076	4	0,30
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,760	5	3,80
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,520	20	30,40
	Spolu			145	188,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 188,29 / 145$	1,299
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 264\,146,95 \text{ €} * 1,299$	343 126,89 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty. Predmet znaleckého skúmania: Byt č. 39 nachádzajúci sa na 4. poschodí bytového domu so súpisným číslom 3689, vo vchode Černyševského 12, postaveného na pozemkoch registra „C“ KN parc. č. 4690/10, 4690/45, 4690/46, 4690/47 a 4690/48, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve vo veľkosti 13843/483670, evidovaný na liste vlastníctva č. 3765, katastrálne územie Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V. Pri ohodnotení sú použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, pri ohodnotení predmetu posúdenia najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii dostatočného množstva prístupných a preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory): 343 126,89 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Byt číslo 39 na 4. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 3689	343 126,89
Spolu VŠH	343 126,89
Zaokrúhlená VŠH spolu	343 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 343 000,00 €

Slovom: Tristoštyridsaťtritisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

V ohodnotení metódou polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť.

V zmysle §12 ods. 1 zák. NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov:

„Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“ Podľa objednávky znaleckého posudku zo dňa

12.03.2019 - v zmysle § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách na nehnuteľnosti podľa znalosti zadávateľa neviaznu žiadne právne závady, ktoré prechodom vlastníctva nehnuteľnosti nezanikajú“.

Na LV č. 3765 sú na ohodnocovanej nehnuteľnosti evidované ťarchy:

- Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku parc.č.4690/10 zast.pl. o výmere 1180 m² v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na LV 3765 podľa V-674/05 zo dňa 24.02.2005
- Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Černyševského 12 podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12, Z-23637/13
- Krajský súd v Bratislave Uznesením sp. zn.: 4Cob/68/2019-271 zo dňa 13.5.2019 o odporovacej žalobe o neúčinnosť právnych úkonov - vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, o nariadenie zabezpečovacie opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 mení uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 tak, že zriaďuje záložné právo na byt č.39, 4.p., vchod Černyševského 12 v prospech MINOKA s.r.o., IČO: 31319416 z titulu Rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn.: 54Cb/91/2006 zo dňa 10.05.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp. zn.: 3Cob/431/2012 zo dňa 04.10.2013, Z-9250/2019

Na liste vlastníctva č. 3765 sú k ohodnocovanému bytu evidované záložné práva, súdne rozhodnutia a poznámky týkajúce sa prebiehajúcich alebo predchádzajúcich právnych konaní. Uvedené skutočnosti predstavujú právne riziká, ktoré môžu ovplyvňovať predajnosť nehnuteľnosti. Pri miestnej obhliadke nebol byt sprístupnený, preto nebolo možné overiť jeho aktuálnu obsadenosť, spôsob užívania ani stavebno-technický stav interiéru. V súlade s § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. je potrebné osobitne posúdiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva nezaniknú, a ich prípadný vplyv na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti. Z dostupných podkladov nebolo možné jednoznačne určiť rozsah takýchto závad.

V Senci dňa 11.10.2026

Robert Hirsch

IV. PRÍLOHY

- Objednávka zo dňa 18.09.2026 – 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3765, k.ú. Petržalka zo dňa 11.10.2026, vytvorený cez katastrálny portál – 2xA4
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka zo dňa 11.10.2026 vytvorená cez katastrálny portál – 1xA4
- Kolaudačné rozhodnutie č. UKSP 4177-TX3/06-Ja-44, vydané Mestom Bratislava, Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, dňa 29.05.2006, ktoré nadobudlo právoplatnosť 19.06.2006 – 4xA4
- Pôdorys bytu prebraný zo Znaleckého posudku 14/2019 – 2xA4
- Mapka lokality – 1xA4
- Fotodokumentácia – 3xA4

Aukčná spoločnosť

DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK

Ing. Róbert Hirsch
Pezinská 53
903 01 Senec

V Bratislave dňa 18.09.2026

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku

Vážený pán Ing. Hirsch,

týmto si u Vás objednávame vypracovanie znaleckého posudku na nehnuteľnostiach, a to:

- bytu č. 39 nachádzajúceho sa na 4. p. bytového domu so súp. č. 3689 na Černyševského ulici 12 v Bratislave, vchod Černyševského 12, postaveného na pozemku parc. reg. "C" č. 4690/10, parc. reg. "C" č. 4690/45, parc. reg. "C" č. 4690/46, parc. reg. "C" č. 4690/47, a pozemku parc. reg. "C" č. 4690/48, spolu so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti 13843/483670, vedený v evidencii Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor, na liste vlastníctva č. 3765, pre okres: Bratislava V, obec: Bratislava - Petržalka, katastrálne územie: Petržalka (ďalej len „Nehnuteľnosť“).

Nehnuteľnosť je vo výlučnom vlastníctve:

- HN Real s.r.o., Tvarožkova 5, 814 99 Bratislava, IČO: 46 819 941, v podiele 1/1.

Znalecký posudok bude vypracovaný pre účely vykonania dobrovoľnej dražby. Obhliadka Nehnuteľnosti sa uskutoční dňa **07.10.2026 (streda) o 08:00 hod.**

Touto cestou si Vás zároveň dovoľujem požiadať o vyhotovenie 5 exemplárov znaleckého posudku v papierovej forme, na 1x na CD nosiči a zároveň žiadame zaslať znalecký posudok vrátane príloh e-mailom.

S pozdravom

Aukčná spoločnosť
DRAŽBY & SPRÁVA POHLADÁVOK
Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO: 46 141 341
IČ DPH: SK 202 005 029
JUDr. Marek Piňšiel
konateľ
AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o.

AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s. r. o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava, IČO: 46 141 341
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 72494/B,
tel.: +421 2 21 025 470, e-mail: as@aukcnaspolocnost.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 105	Bratislava V	Dátum vyhotovenia	: 11.10.2026
Obec	: 529460	Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia	: 17:26:21
Katastrálne územie	: 804959	Petržalka	Údaje platné k	: 9.10.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3765 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3689	4690/10 4690/45 4690/46 4690/47 4690/48	9	Černyševského 12		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/10 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3097. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/45 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/46 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/47 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4690/48 pod stavbou s.č. 3689 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1748.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Černyševského 12	Poschodie 4	Číslo bytu 39	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 13843/483670
Súpisné číslo 3689	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		Spoluvlastnícky podiel
17	HN Real s.r.o., Tvarožkova 5, Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 46819941		1/1
	Titul nadobudnutia: Vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, podľa V-22026/12 zo dňa 6.12.2012		
	Iné údaje: Zmena spoluvlastníckeho podielu, Z-22224/2022		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	Žaloba z titulu nezaplatenej kúpnej zmluvy za byt č. 39, 4.p. Černyševského 12, vedená na Okresnom súde BA II, sp. zn. 54 Čb 91/2006, P2-1277/09		-

Predbežné opatrenie-zákaz nakladať s nehnuteľnosťou, byt č. 39, 4.p., vchod Černyševského 12, podľa uznesenia Okresného súdu Bratislava V č.29Cb/25/20114-40 zo dňa 19.02.2014, P-677/14	-
Začatie výkonu zákonného záložného práva veriteľom: BYTY Plus, spol.s.r.o. (IČO:35967781) formou dobrovoľnej dražby, P-2054/18	-
Oznámenie o konaní dobrovoľnej dražby č. 023/2019 zo dňa 17.4.2019, dražobníkom AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o. (IČO 46141341), P-800/2019.	-
Oznámenie o začatí výkonu zákonného záložného práva v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12 formou dobrovoľnej dražby, P-1146/2024	-
Správca - Neevidovaní	
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podľa § 15 zákona č.182/93 Z.z., Z-1944/24
Vlastník poradové číslo 17	Vecné bremeno spočívajúce v práve stavby na pozemku parc.č.4690/10 zast.pl. o výmere 1180 m2 v prospech vlastníkov bytov a nebyt.priestorov na LV 3765 podľa V-674/05 zo dňa 24.02.2005
Vlastník poradové číslo 17	Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome Černyševského 12 podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. na byt číslo 39 na 4.p., vchod Černyševského 12, Z-23637/13
Vlastník poradové číslo 17	Krajský súd v Bratislave Uznesením sp. zn.: 4Cob/68/2019-271 zo dňa 13.5.2019 o odporovacej žalobe o neúčinnosť právnych úkonov - vyhlásenie vkladateľa o vložení nehnuteľnosti do majetku právnickej osoby, o nariadenie zabezpečovacie opatrenia, o odvolaní žalobcu proti uzneseniu Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 mení uznesenie Okresného súdu Bratislava I č.k. 32Cb/62/2014-193 zo dňa 8.11.2018 tak, že zriaďuje záložné právo na byt č.39, 4.p., vchod Černyševského 12 v prospech MINOKA s.r.o., IČO: 31319416 z titulu Rozsudku Okresného súdu Bratislava II sp. zn.: 54Cb/91/2006 zo dňa 10.05.2012 v spojení s rozsudkom Krajského súdu Bratislava sp. zn.: 3Cob/431/2012 zo dňa 04.10.2013, Z-9250/2019

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



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 4690/10 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	11. 10. 2026 17:27:14		
Údaje platné k	9. 10. 2026 18:00:00		
		Bez autorizácie	



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-PETRŽALKA

Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava 5

Toto rozhodnutie je právoplatné
dňom 19. 6. 2006
Bratislava, dňa 19. 6. 2006
pracovník



UKSP 4177-TX3/06-Ja-44

Bratislava 29. 5. 2006

ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Petržalka ako príslušný stavebný úrad (ďalej len stavebný úrad) podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, (ďalej len stavebný zákon) na návrh spoločnosti MINOKA, spol. s r. o. so sídlom Most pri Bratislave 241, podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a § 82 stavebného zákona

povoľuje užívanie

stavby „Polyfunkčný objekt spoločnosti MINOKA, spol. s r. o., Černyševského ulica, Bratislava,“ nachádzajúcej sa na Černyševského ulici v Bratislave.

Stavba pozostáva z týchto stavebných objektov:

- SO-01 Polyfunkčný objekt, trafostanica, kontajnerové stojisko, (administratíva + 38 bytových jednotiek)
- SO-04 Prípojka vodovodu
- SO-05 Prípojka VN
- SO-08 Prípojka plynu
- SO-09 Sadové úpravy

Stavba bola povolená rozhodnutiami stavebného úradu č. j. ŠSS 2069-327/96-Ja-74 zo dňa 23. 7. 1996 a č. j. UKSP 191-FX9/2005-Ja-10 zo dňa 14. 3. 2005.

Odôvodnenie

Mestská časť Bratislava-Petržalka obdržala dňa 30. 3. 2005 žiadosť spoločnosti STAVO-ing, spol. s r. o. so sídlom Kocel'ova 9, Bratislava, ktorá v konaní zastupuje spoločnosť MINOKA, spol. s r. o., so sídlom Most pri Bratislave, o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný objekt spoločnosti MINOKA, spol. s r. o., Černyševského ulica, Bratislava,“ nachádzajúcej sa na Černyševského ulici v Bratislave.

Tel.: (004212)

www.petrzalka.sk

Fax: 004212/63 814 964

IČO: 603 201

- 2 -

Stavebný úrad po preskúmaní žiadosti a uhradení správneho poplatku oznámil dňa 10. 4. 2006 začatie kolaudačného konania a súčasne za účelom posúdenia možnosti povolenia užívania požadovanej stavby nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 11. 5. 2006.

Na ústnom pojednávaní dňa 11. 5. 2006 sa k možnosti užívania stavby kladne vyjadrila Mestská časť Bratislava-Petržalka, oddelenie životného prostredia a Inšpektorát práce v Bratislave. Žiadateľ v termíne do 29. 5. 2006 stavebnému úradu doručil ďalšie kladné stanoviská týchto dotknutých orgánov: Okresného riaditeľstva Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Regionálneho úradu verejného zdravotníctva v Bratislave a Obvodného úradu životného prostredia v Bratislave. Ďalej doložil stavebnému úradu právoplatné užívacie povolenie na vodohospodárske a dopravné časti stavby.

Stavebný úrad v uskutočnenom kolaudačnom konaní, na základe výsledkov ústneho pojednávania a doloženia chýbajúcich dokladov zistil, že užívaním stavby nie sú ohrozené ani neprimerane obmedzené práva a oprávnené záujmy účastníkov konania a nebude ohrozené zdravie osôb ani životné prostredie. Preto rozhodol tak, ako je vo výrokovej časti tohto rozhodnutia uvedené.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu je možné podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskej časti Bratislava-Petržalka, Kutlíkova ul. č. 17, 852 12 Bratislava 5. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom.



Viera Kimerlingová
Ing. Viera Kimerlingová
zástupkyňa starostu
plniaca úlohy starostu

Správny poplatok 2000 Sk bol uhradený v pokladni Mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Rozhodnutie dostanú:

Účastníci konania:

1. MINOKA, spol. s r. o., 900 46 Most pri Bratislave 241
2. Hlavné mesto SR Bratislava-primátor, Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava 1

- 3 -

la vedomie:

STAVO-ing, spol. s r. o., Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava 2

Ing. Norbert Škultéty, Smolenická 16, 851 05 Bratislava 5

Železnice Slovenskej Republiky, Klemensova 8, 813 61 Bratislava 1

Západoslovenská energetika, a. s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava 1

Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Bratislave, Ružinovská 8,
820 09 Bratislava 2

IP v Bratislave, Za kasárňou 1, 831 03 Bratislava 3

Okresné riaditeľstvo Hasičského a záchranného zboru v Bratislave, Staromestská 6
811 03 Bratislava 3

Obvodný úrad životného prostredia v Bratislave, odbor odpadového hospodárstva,
Karloveská 2, 842 33 Bratislava 4

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka, odd. životného prostredia, Tu

1. Bratislavská vodárenská spoločnosť, a. s., Prešovská 48, 826 46 Bratislava 2

1. Slovenský plynárenský priemysel, a. s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava 2

DORUČENKA DOPORUČENE Odosielateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka oddelenie územného konania a stavebného poriadku Kurtíkova 17, 852 12 BRATISLAVA 5		Denná pečiatka dodacej pošty
Pečiatka a podpis dodacej pošty	Doň uložená zašielky	PRKSP 4494 - TX3/06-Ja-44 Magistrát hl. m. SR Bratislava - 1-06-2006 Hlavné mesto SR Bratislava pečiatka Príloha: Príloha na mestie 1

Císlo bytu a/	Výmera	Podiel na spoločných častiach	Vlastnícky	Vlastníci bytov
nebytového	v m2	a spoločných zariadeniach	podiel	a/ nebyt. priest.
priestorov /NP/		a na pozemkoch		(NP)
BYT 101	99,72	9972/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 102	70,4	7040/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 103	49,05	4905/481649	1/2	MIK PETER
BYT 104	61,33	6133/481649	1/2	VIZVARY OYAGINA
BYT 107	81,56	8156/481649	1/1	SUCHANKOVA MARTINA
BYT 108	105,2	10520/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 109	90,91	9091/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 110	113,73	11373/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 21	99,72	9972/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 22	70,4	7040/481649	1/1	PÁLKOVÁ PETER A
BYT 23	49,05	4905/481649	1/1	PÁLKOVÁ TATIANA
BYT 211	50,27	5027/481649	1/1	MACKO RICHARD
BYT 210	36,24	3624/481649	1/1	LOPUŠEK JÁN
BYT 24	34,96	3496/481649	1/1	KVAČKOVÁ KATARINA
BYT 25	60,7	6070/481649	1/1	ONDRAŠOVIČ PETER
BYT 26	91,69	9169/481649	1/1	BRÁČOKOVÁ BRONISLAVA
BYT 27	105,2	10520/481649	1/1	KRÁLIK PETER A
BYT 28	78,82	7882/481649	1/1	KRÁLIKOVÁ KATARINA
BYT 29	36,1	3610/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 31	99,83	9983/481649	1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 32	70,36	7036/481649	1/1	BOBKOVÁ BEATA
BYT 33	49,03	4903/481649	1/1	MIÑO MIROSLAV
BYT 34	67,1	6710/481649	1/1	GERGELYOVÁ MALVINA
BYT 35	36,46	3646/481649	1/1	TOMAŠOVIČOVÁ ADRIANA
BYT 36	84,18	8418/481649	1/1	JENDRUŠÁKOVÁ DÁŠA
BYT 37	87,29	8729/481649	1/2	SEVSKÁ KLAUDIA
BYT 38	79,37	7937/481649	1/1	BELLA PETER
BYT 39	138,43	13843/481649	1/2	LUKÁČ RASTISLAV
BYT 41	89,1	8910/481649	1/2	CATANZARO ANNAMARIA ROMEO
BYT 42	70,36	7036/481649	1/1	SKLENÁR JOZEF A
BYT 43	49,03	4903/481649	1/1	SKLENÁROVÁ MÄRIA
BYT 44	67,1	6710/481649	1/1	GENE GROUP, s.r.o.
BYT 45	58,11	5811/481649	1/1	MIÑO MIROSLAV
BYT 46	59,53	5953/481649	1/1	VLACH DANIEL
BYT 48	64,23	6423/481649	1/1	ZUKALOVÄ DAGMAR
BYT 49	140,24	14024/481649	1/1	STRELEC JAROSLAV A
BYT 205	543,69	54369/481649	1/19	STRELCOVÄ LUDMILA
BYT 301	244,53	24463/481649	1/19	ŠTEFFEK MICHAL
BYT 303	473,92	47392/481649	1/19	VOLENTIER PATRIK
BYT 304	202,25	20225/481649	1/19	ŠKULÉTY NORBERT
BYT 302	126,62	12662/481649	1/19	MIÑO MIROSLAV
BYT 305	109,32	10932/481649	1/19	MIÑO MIROSLAV
BYT 306	406,51	40651/481649	1/19	STRELEC JAROSLAV A
BYT 307	14,75	1475/481649	1/19	STRELCOVÄ LUDMILA
BYT 308	4816,49	481649/481649	1/19	BRÁČOKOVÄ BRONISLAVA
BYT 309			1/19	GENE GROUP, s.r.o.
BYT 310			8/19	MINOKA s.r.o.
BYT 311			1/19	VERUM, spol. s.r.o.
BYT 312			1/19	JENDRUŠÁKOVÄ DÄŠA
BYT 313			1/19	GERGELYOVÄ MALVINA
BYT 314			1/19	ZUKALOVÄ DAGMAR
BYT 315			1/1	SUMA Consulting, s.r.o.
BYT 316			1/1	VERUM, spol. s.r.o.
BYT 317			1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 318			1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 319			1/1	MINOKA s.r.o.
BYT 320			1/1	MINOKA s.r.o.

MINOKA, INC., I.R.O.
900 46 Mortier Blvd. New York
ICO: 31319416
IC DPH: SK20709701

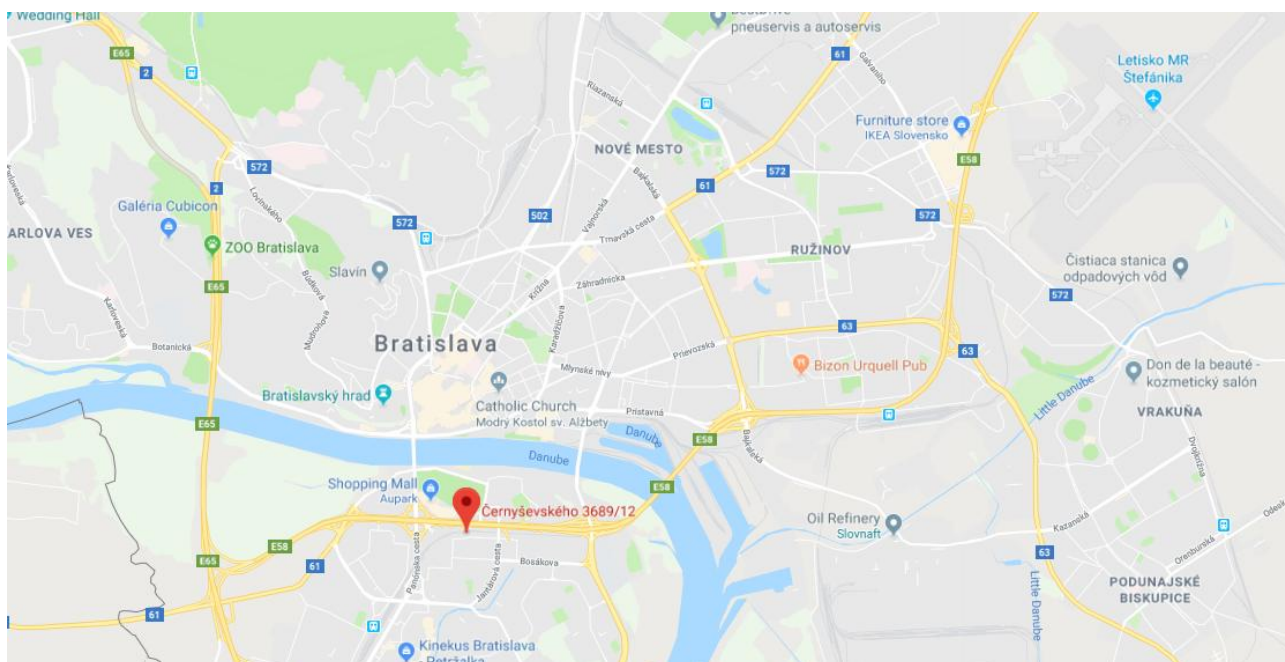
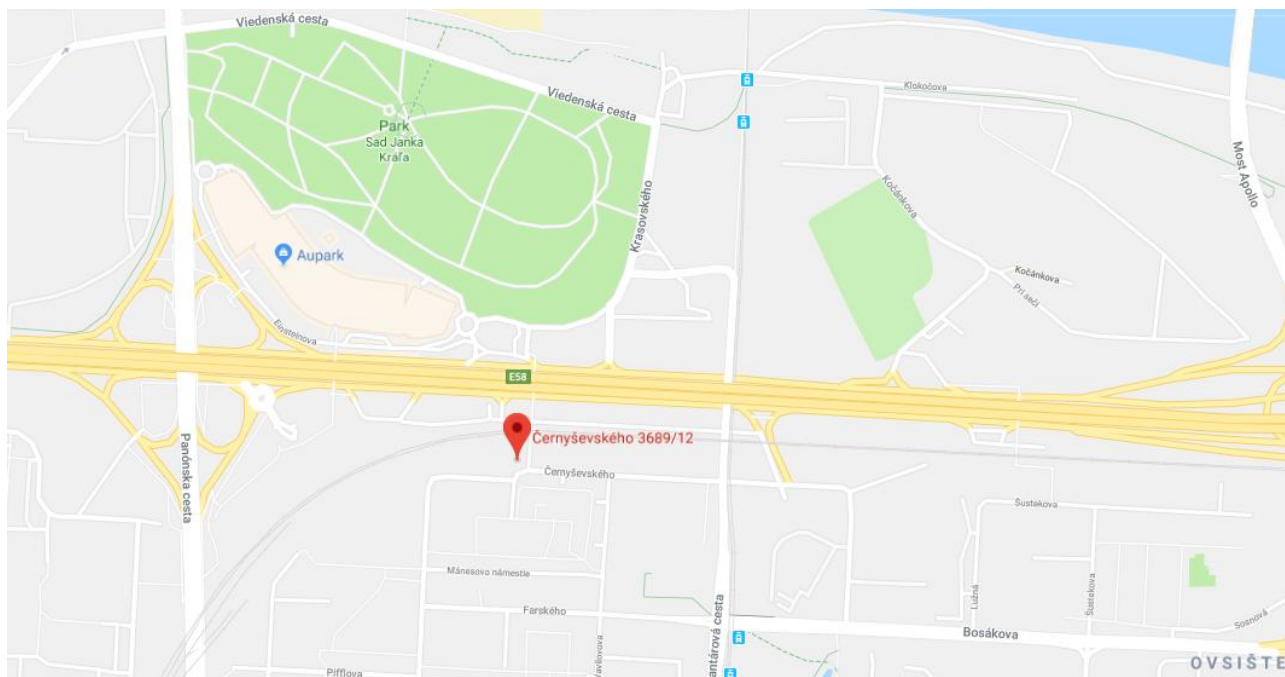
2

ICO: 31319418
ICDPH: SK2020939349

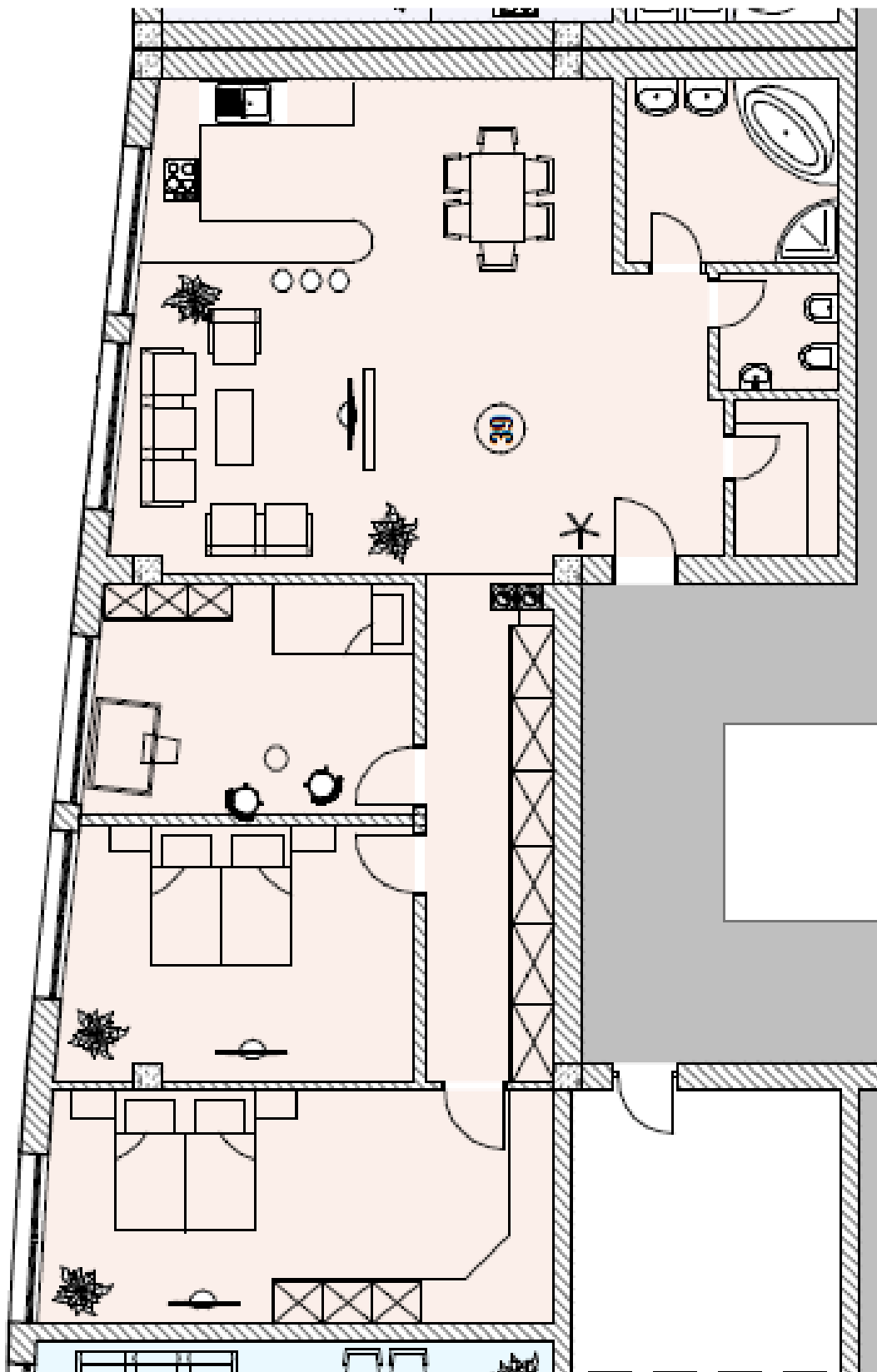
* *Copy sent*

29. 5. 2006

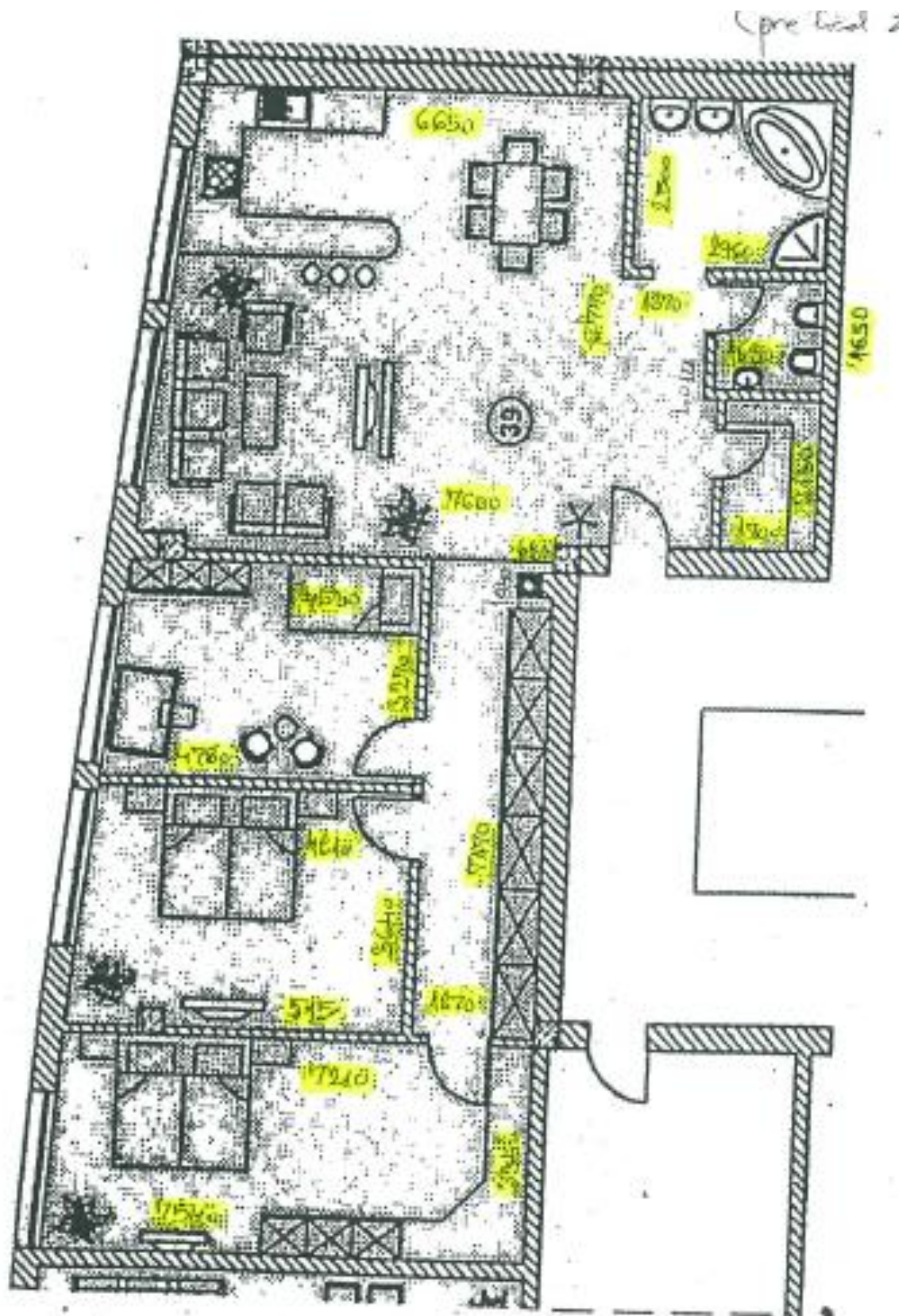
Mapka lokality • Byt číslo 39 na 4. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 3689 na ulici Černyševského 12, na parcele číslo 4690/ 10, 4690/ 45, 4690/ 46, 4690/ 47, 4690/ 48 vo vchode Černyševského 12, katastrálne územie Petržalka, obec BA-m.č. PETRŽALKA, okres Bratislava V.



Pôdorys bytu • Byt číslo 39 na 4. poschodí v bytovom dome súpisné číslo 3689 na ulici Černyševského 12, na parcele číslo 4690/ 10, 4690/ 45, 4690/ 46, 4690/ 47, 4690/ 48 vo vchode Černyševského 12, katastrálne územie Petržalka, obec BA-m.č. PETRŽALKA, okres Bratislava V.



Pôdorys bytu zo ZP 05/2012



Fotodokumentácia:



Pohľad na bytový dom



Pohľad na bytový dom – vstupná strana



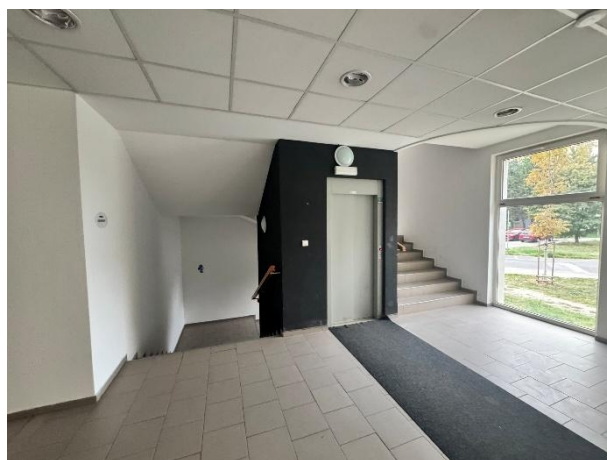
Zadná strana bytového domu s vjazdom do garáže



Vstup do bytového domu



Vstupná hala

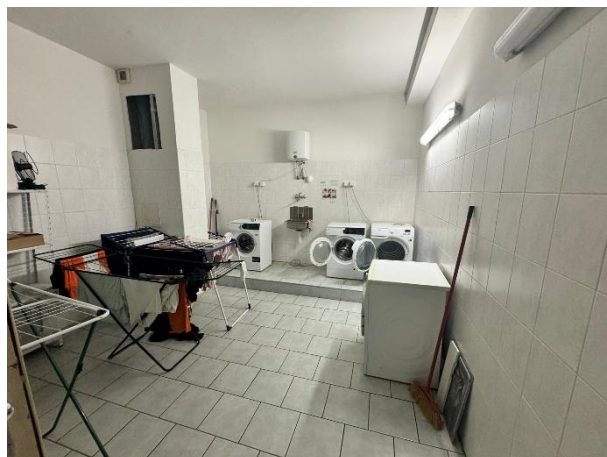


Schodisko a výťah na prízemí

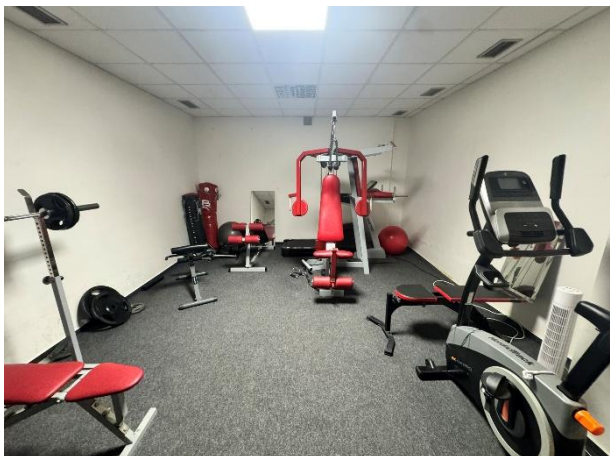
Fotodokumentácia:



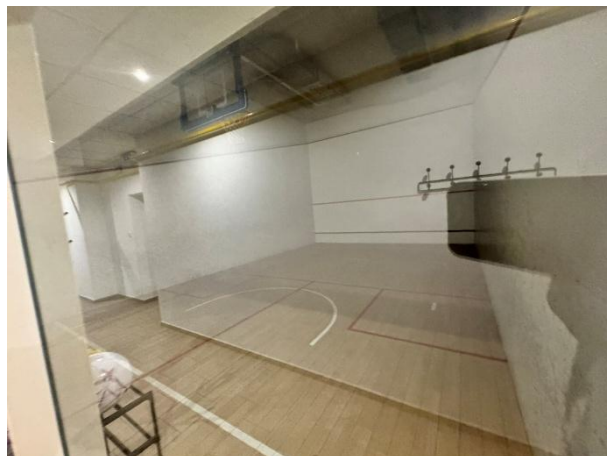
Spoločné priestory na prízemí



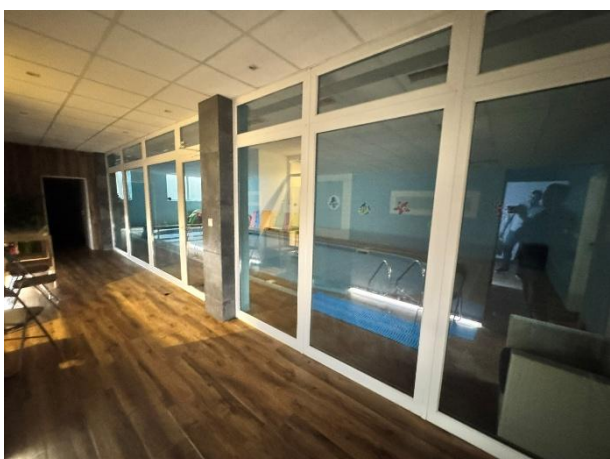
Práčovňa



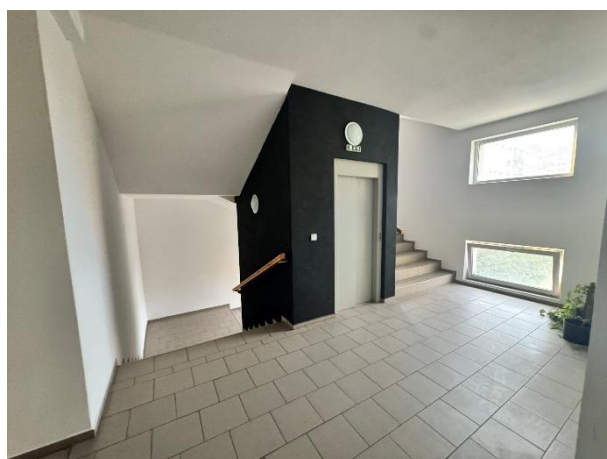
Posilňovňa



Športová miestnosť



Bazén



Spoločná chodba so schodiskom a výtahom

Fotodokumentácia:



Výťah



Spoločná chodba



Vstupné dvere do bytu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915384.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 260/2026.

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

.....
Ing. Róbert Hirsch