

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

Zadávatel': HeyPay s.r.o.
Mostová ul.č.2
811 02 Bratislava

Objednávka zo dňa: 24.03.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 96/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty **bytu č. 11, na 4.posch bytového domu súpisné číslo 4142, Záhradnícka ulica vchod č. 7 v Bratislave**, postavenom na pozemku parc.č. 10200/1 a pozemok parc.č. 10200/1, so spoluvlastníckym podielom 203/10000 na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 5650 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

Počet strán (z toho príloh) : (25) 9

Počet odovzdaných vyhotovení : 3 + 2xCD

I. ÚVOD POSUDKU

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11, na 4.posch bytového domu súpisné číslo 4142, Záhradnícka ulica vchod č. 7 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 10200/1 a pozemok parc.č. 10200/1, so spoluvlastníckym podielom 203/10000 na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 5650 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Účel znaleckého posudku:

- pre účel výkonu záložného práva, formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 17.04.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.04.2026

5 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o veku stavby, vydané Avion Správa s.r.o. - kópia
- Pôdorys bytu č. 11, 4.p., Záhradnícka 7, Bratislava - kópia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5650, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zo dňa 17.04.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zo dňa 17.04.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu
- Preverenie stavu na relevantnom realitnom trhu.
- Fotodokumentácia stavu nehnuteľností 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 výrobnéj 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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrt'rok 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 diferenciacie, 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 byt nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ bytu je stanovený 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 4. štvrťrok 2025, prevzatý z internetovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, www.usi.sk.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

$$V\dot{S}H_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

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:

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

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
 $V\dot{S}H_{MJ}$ – 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:

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

- 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 kúpnopredajných 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.5650-čiasťočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.04.2026.

Okres - Bratislava ,obec - Bratislava - m.č. Staré Mesto, katastrálne územie - Staré Mesto.

ČASŤ A: Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape

Parc. č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Umiest. p.	Práv. vz.	Druh ch.n.
10200/1	446	Zastavané plochy a nádvorí	15			1

Legenda:**Spôsob využitia pozemku:**

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

Umiestnenie pozemku:

1-Pozemok je umiestnený v zastavanom území.

Stavby

súpisné číslo	na parcele číslo	druh stavby	popis stavby	umiestnenie stavby
4142	10200/1	9	Bytový dom	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: Záhradnícka 7 4.p. byt č. 11
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 203/10000

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

20 Botlík Ľuboš r. Botlík, Bzovicka 3177/12, Bratislava, PSČ 851 07, SR,

Dátum narodenia: 22.03.1956

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Uznesenie o dedičstve 1D/47/2020 zo dňa 02.11.2020, Z-21341/2020

ČASŤ ŤARCHY:

- Záonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vchodu Záhradnícka 7,9; na byt č.11 na 4.p., Záhradnícka 7, podľa §15 ods.1 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa žiadosti zo dňa 27.02.2012, Z-3475/12

- Exekučné záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. (IČO: 35 724 803) na byt č. 11, 4.p., vchod Záhradnícka 7, podľa exekučného príkazu 422EX 54/24 zo dňa 27.09.2024 (súdny exekútor JUDr. Michal Dáni, PhD.), Z-14426/2024 - vz 6528/24 Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka:

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Záhradnícka 7,9, z 13.03.2026, P-293/26

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola stanovená dňa 17.04.2026. Nakoľko v čase šetrenia nebola sprístupnená nehnuteľnosť, bol zadávateľom predložený pôdorys bytu a potvrdenie o veku bytového domu. Fotodokumentácia bytového domu od ulice a spoločné priestory, boli vyhotovené znalcom dňa 17.04.2026.

d) Technická dokumentácia:

V čase šetrenia nebola nehnuteľnosť sprístupnená. Zadávateľom bol predložený pôdorys bytu a vek bytového domu.

Vek stavby pre účel ohodnotenia bol stanovený z predloženého potvrdenia, z čoho vyplýva, že vek domu je 2026-1954= 72 rokov, čomu zodpovedá aj jeho opotrebenie a technický stav konštrukcií. Životnosť bytového domu je 150 rokov - prevzatú z Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydala Žilinská univerzita v Žiline.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Ohodnocovaný byt a spoluvlastnícky podiel na pozemku je na základe evidencie v katastri nehnuteľností a výpisu z listu vlastníctva č. 5650 vo výlučnom vlastníctve Botlík Ľuboš r. Botlík, nar. 22.03.1956, bytom Bzovicka 3177/12, Bratislava, PSČ 851 07, SR, so spoluvlastníckym podielom 1/1. Vlastnícke práva k nehnuteľnostiam nadobudnuté: - Uznesenie o dedičstve 1D/47/2020 zo dňa 02.11.2020, Z-21341/2020

ČASŤ ĽARCHY:

Ohodnocovaný byt má pridelené číslo 11 a nachádza sa na 4.p., bytového domu súp.č. 4142, postavený na pozemku parc.č. 10200/1 - v k.ú. Staré Mesto - 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 - Záhradníckej ulice.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha: - Exekučné záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o.

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

Byt - č. 11, 4.p., bytového domu, súp.č. 4142, Záhradnícka ulica, vchod číslo 7., k.ú. Staré Mesto, obec: BA-m.č. Staré Mesto Bratislava, so spoluvlastníckym podielom 203/10000 na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku

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

- žiadne

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. - Staré Mesto - Bratislava I.

- prípustné v obmedzenom rozsahu - viacpodlažná zástavba obytného územia

- prevládajúce - viacpodlažné bytové domy

- kód funkčnej plochy - 101

- Územný plán z roku - 2007

<https://data.bratislava.sk/apps/5058549776a84062ab26857008faef31/explore>

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt - č. 11, 4.p., Záhradnícka ul.7, s.č. 4142, Bratislava I.

POPIS**Popis bytového domu:**

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave v mestskej časti Staré mesto, súp.č. 4142 na Záhradníckej ulici. Objekt bol daný do užívania v roku 1954 a je po rekonštrukcii. Pozostáva zo 6.NP a 1.PP, kde sa nachádzajú spoločné priestory, kočikáreň, sklad a pivnice prislúchajúce bytom. Bytový dom má spoločný vstup od ulice pre vchod č. 7 a č. 9, kde v podbráni sa rozdeľujú. Bytový dom je postavený na železobetónových základoch, zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál, obvodových stien hr. 480 mm a hlavných priečok hr. 480 a 300 mm, na ktorých sú stužujúce vence previazané so železobetónovými monolitickými stropmi, železobetónové schodisko s povrchovou úpravou liate terazzo, podesty a medzipodesty podlahy v spoločných častiach domu z terazzo, nachádza sa tu osobný výťah. Zastrešený je plochou strechou. Povrchová úprava obvodového plášťa je z brizolitovej omietky. Objekt je v dobrom technickom stave primeranom veku, s pravidelnou údržbou. Povrchová úprava vnútorných stien spoločných priestorov je vápenno-cementová omietka – hladká s olejovým náter do výšky 1,40m. Vstupné dvere presklené oceľové, opatrené elektrickým vrátnikom, okná plastové. Elektroinštalácia je svetelná, vykurovanie ústredné, bleskozvod, rozvod studenej a teplej vody je z oceľových rúr, kanalizácia je z PVC, rozvod zemného plynu je vedený do každého bytu. Poruchy na obvodovom plášti statického charakteru sa nevyskytujú. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu, plyn, telefón a na internet. Terén v okolí stavby je rovinný s dostatočným parkovacím miestom pre vlastníkov bytového domu. Životnosť bytového domu predpokladám 120 rokov.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a spoluvlastnícky podiel na pozemku.

Spoločnými zariadeniami dome sú: bleskozvody, okná, dvere, komíny, telefónna, vodovodná a plynová domová prípojka a rozvody po bytovej uzávery, elektrická domová prípojka a rozvody po bytovej ističe a vypínače, odpadové stúpačky od bytových odbočiek po domovú prípojku vrátane, osvetlenie spoločných častí domu, elektrická rozvodná skriňa s elektromermi.

Spoločnými časťami dome sú: spoločné priestory v suteréne, základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, chodby, vodorovné a zvislé konštrukcie.

Popis bytu:

Byt číslo 11 sa nachádza na 4.p. Záhradnícka ulica vchod č. 7 v Bratislave.

Dispozične pozostáva - obývacia miestnosť, kuchyňa, kúpeľňa, samostatné WC, komora a pivnica nachádzajúca sa v suteréne bytového domu. Z obývacej miestnosti výstup na balkón.

Pri ohodnocovaní bytovej jednotky som použila koeficient vybavenia (Kv) 1,00, nakoľko neviem v akom stave sa nachádza.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
obývacia miestnosť s kuchyňou	3,25*5,70	18,53
izba	3,60*2,60-0,15*0,50	9,29
predsieň	2,55*1,50+0,85*1,30	4,93
kúpeľňa	1,88*1,50+0,70*0,10	2,89
samostatné WC	1,44*0,82	1,18
komora	1,96*0,77	1,51
pivnica	2,31	2,31
Vypočítaná podlahová plocha		40,64
balkón		

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,077$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,05$$

Počet izieb:

$$2$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	5,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,01
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,55
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,72
6	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,08
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04

8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,30	3,90	3,68
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,13
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,05	2,10	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,05	1,05	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,05	2,10	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,05	2,10	1,98
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,05	1,05	0,99
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,45
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,77
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,77
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,94
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,36
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,83
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,77
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,77
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,36
Spolu		100,00		105,98	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 105,98 / 100 = 1,0598$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,077 * 0,939 * 1,0598 * 1,05$$

$$VH = 1\,385,81 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt - č. 11, 4.p., Záhradnícka ul.7, s.č. 4142, Bratislava I.	1954	72	78	150	48,00	52,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,385,81 \text{ €/m}^2 * 40,64 \text{ m}^2$	56 319,32
Technická hodnota	$52,00\% \text{ z } 56\,319,32 \text{ €}$	29 286,05

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehuteľnosť sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Staré Mesto, okres Bratislava I. Lokalita je považovaná za obytnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii s dobrými dopravnými možnosťami MHD - električky, trolejbusy, autobusy, v blízkosti napojenie na diaľnicu a mestský diaľničný obchvat. Mesto Bratislava je Hlavným mestom SR so sídlom Prezidenta Slovenskej republiky a sídlom Národnej rady SR, vybavené je najvyššou administratívou štátu a ministerstvami, krajskými a okresnými daňovými úradmi, súdmi, správnymi orgánmi, základnými, strednými a vysokými školami, divadlami, kinami, poliklinikami, nemocnicami, policajným veliteľstvom, mestskou políciou, autobusovou, vlakovou, lodnou a letiskovou dopravou, taxi službou a všetkými službami.

Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je výborný v oceňovanej časti mesta, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažované negatívnymi vplyvmi. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je byt č.11 nachádzajúci sa na 4.p. bytového domu, Záhradnícka ulica č. 7, Bratislava.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehuteľnosť je využívaná na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ťarcha: - Exekučné záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Ohodnocovaný byt sa nachádza v úzkom centre hlavného mesta Bratislava v k.ú Staré Mesto na Záhradníckej ulici. Stav bytového domu je v dobrom, udržiavanom stave s pravidelnou údržbou po rekonštrukcii. Dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší, orientácia obytných miestností je z časti vhodná z časti nevhodná, prevládajúca zástavba v okolí domu - objekty pre bývanie a obchody, školstvo, s dobrou občianskou vybavenosťou a službami v blízkom okolí. Parkovanie v okolí domu je problematické. Pracovné možnosti obyvateľstva - nezamestnanosť do 5%, skladba obyvateľstva v bytovom dome - vysoká hustota, byt sa nachádza na 4.p., umiestnený v strednej sekcii. Mestská doprava v okolí bytového domu je v blízkosti, autobusová stanica vzdialená MHD 5min. a vlaková stanica vzdialená 10min., občianska vybavenosť - škola, škôlka, potraviny, banky, reštaurácie- kompletná vybavenosť. Zvýšená hlučnosť od ulice. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSI v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavenosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažovaný s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 2,85.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 2,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,850 + 5,700)	8,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	5,700
III. trieda	Priemerný koeficient	2,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,568
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,850 - 2,565)	0,285

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	8,550	10	85,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	8,550	30	256,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	2,850	7	19,95
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	5,700	5	28,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	5,700	6	34,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	2,850	10	28,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	8,550	8	68,40
8	Skladba obyvateľstva v bytovom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,850	6	17,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	2,850	5	14,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	8,550	9	76,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	2,850	7	19,95
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	8,550	7	59,85
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	8,550	6	51,30
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,568	4	6,27
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	2,850	5	14,25
16	Názor znalca priemerný byt	III.	2,850	20	57,00
	Spolu			145	838,47

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 838,47 / 145$	5,783
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 29\,286,05 \text{ €} * 5,783$	169 361,23 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemky - k.ú. Staré Mesto, Bratislava I.

POPIS

Ohodnocovaný spoluvlastnícky podiel na pozemku parc.č. 10200/1 vedený ako zastavané plochy a nádvoria o výmere 446m², pod bytovým domom súp.č. 4142 a okolí sú evidované na LV č. 5650 k.ú. Staré Mesto, Bratislava I. na Záhradníckej ulici, čo výrazným spôsobom ovplyvňuje cenu ohodnocovaného pozemku. Pozemok v spoluvlastníckom podiele prislúcha k ohodnocovanému bytu. Pozemok a terén v okolí objektu je rovinatý, okolo domu sú vybudované prístupové chodníky, parky a parkovacie státa s napojením na všetky inžinierske siete. Inžinierske siete - verejný vodovod, kanalizácia, plynová a elektrická prípojka, teplovod, káblová televízia a telefónna prípojka. Východisková jednotková hodnota pozemkov pre Hlavné mesto Bratislava je v zmysle platnej vyhlášky 66,39 €/m², použila som aj povyšujúci faktor z dôvodu zvýšeného záujmu o podobné pozemky.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
10200/1	zastavané plochy a nádvoria	446	446,00	203/10000	9,05

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,90
k _V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k _D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,90 * 1,10 * 1,05 * 1,30 * 1,50 * 1,50 * 1,00	6,4189
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 66,39 €/m ² * 6,4189	426,15 €/m ²

Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 446,00 \text{ m}^2 * 426,15 \text{ €/m}^2$	190 062,90 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 203/10000 * 190 062,90 \text{ €}$	3 858,28 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 11, na 4.posch bytového domu súpisné číslo 4142, Záhradnícka ulica vchod č. 7 v Bratislave, postavenom na pozemku parc.č. 10200/1 a pozemok parc.č. 10200/1, so spoluvlastníckym podielom 203/10000 na spoločných častiach, zariadeniach bytového domu a na pozemku, evidovaných na LV č. 5650 v k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

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) spoluvlastníckeho podielu: 169 361,23 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 3 858,28 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt - č. 11, 4.p., Záhradnícka ul.7, s.č. 4142, Bratislava I.	169 361,23	1/1	169 361,23
Pozemky			
Pozemky - k.ú. Staré Mesto, Bratislava I. - parc. č. 10200/1 (9,05 m ²)	190 062,90	203/10000	3 858,28
Spolu VŠH			173 219,51
Zaokrúhlená VŠH spolu			173 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 173 000,00 €
Slovom: Jedenstosedemdesiatritisíc Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach je evidovaná ľarcha: - Exekučné záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o.

V Bratislave dňa 20.4.2026



Ing. Dagmar Jančovičová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku - kópia
- Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5650, k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zo dňa 17.04.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Katastrálna mapa pre k.ú. Staré Mesto, obec BA-m.č. Staré Mesto, okres Bratislava I, zo dňa 17.04.2026 - vytvorený cez katastrálny portál - kópia
- Potvrdenie o veku stavby, vydané Avion Správa s.r.o. - kópia
- Pôdorys bytu č. 11, 4.p., Záhradnícka 7, Bratislava - kópia
- Regulácia funkčného využitia plôch - kópia
- Mapa sídliska- umiestnenie bytového domu a širšie vzťahy.
- Fotodokumentácia stavu bytového domu a bytu na miestnom šetrení.

Jančovičová Dagmar Ing.
Kríková 8697/16
821 07 Bratislava

JJan Žemlička

Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

HeyPay

Naša značka
HP016 /26/20A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
24.03.2026

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Bratislava, okres Bratislava I, obec Bratislava-Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, evidovaný na liste vlastníctva č. 5650 ako:

- byt č. 11, 4.p., vchod č. Záhradnícka 7, ulica: Záhradnícka, v bytovom dome súpisné č. 4142, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 10200/1
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parc. č. 10200/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 446 m², o veľkosti 203/10000.

Vlastníkom predmetu dražby je Botlík Ľuboš r. Botlík, narodený 22.03.1956, bytom Bzovicka 3177/12, Bratislava, PSČ 851 07, spoluvlastnícky podiel v 1/1.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dni od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 3 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM.**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 101 Bratislava I Dátum vyhotovenia : 17.4.2026
 Obec : 528595 Bratislava-Staré Mesto Čas vyhotovenia : 10:02:42
 Katastrálne územie : 804096 Staré Mesto Údaje platné k : 16.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5650 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
10200/1	446	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
4142	10200/1	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Záhradnícka 7	4	11	203/10000
Súpisné číslo	Miestna časť		
4142			
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
20	Botlík Ľuboš r. Botlík, Bzovická 3177/12, Bratislava, PSČ 851 07, SR, Dátum narodenia: 22.03.1956	1/1
	Titul nadobudnutia: Uznesenie o dedičstve 1D/47/2020 zo dňa 02.11.2020, Z-21341/2020	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome Záhradnícka 7,9, z 13.03.2026, P-293/26	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 20	Zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov vchodu Záhradnícka 7,9; na byt č.11 na 4.p., Záhradnícka 7, podľa §15 ods.1 zákona NR SR č.182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov podľa žiadosti zo dňa 27.02.2012, Z-3475/12
Vlastník poradové číslo 20	Exekučné záložné právo v prospech EOS KSI Slovensko, s.r.o. (IČO: 35 724 803) na byt č. 11, 4.p., vchod Záhradnícka 7, podľa exekučného príkazu 422EX 54/24 zo dňa 27.09.2024 (súdny exekútor JUDr. Michal Dáni, PhD.), Z-14426/2024 - vz 6528/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vec: Potvrdenie o veku domu

Potvrdzujem, že bytový dom na Záhradníckej ul. č. 7, 9 v Bratislave, súpisné č. 4142, ktorý je vybudovaný na parcele č. 10200/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 5650, okres: Bratislava I, obec BA-mč. Staré mesto, evidovaný na Okresnom úrade Bratislava bol daný do užívania v roku 1954.

AVION SPRÁVA, s. r. o.
Železničárska 13
811 04 Bratislava
IČO: 44806850 DIČ: 2022852645

Matej Hollý – konateľ

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sro., vložke číslo 58902/B

Adresa:
Železničárska 13
811 04 Bratislava

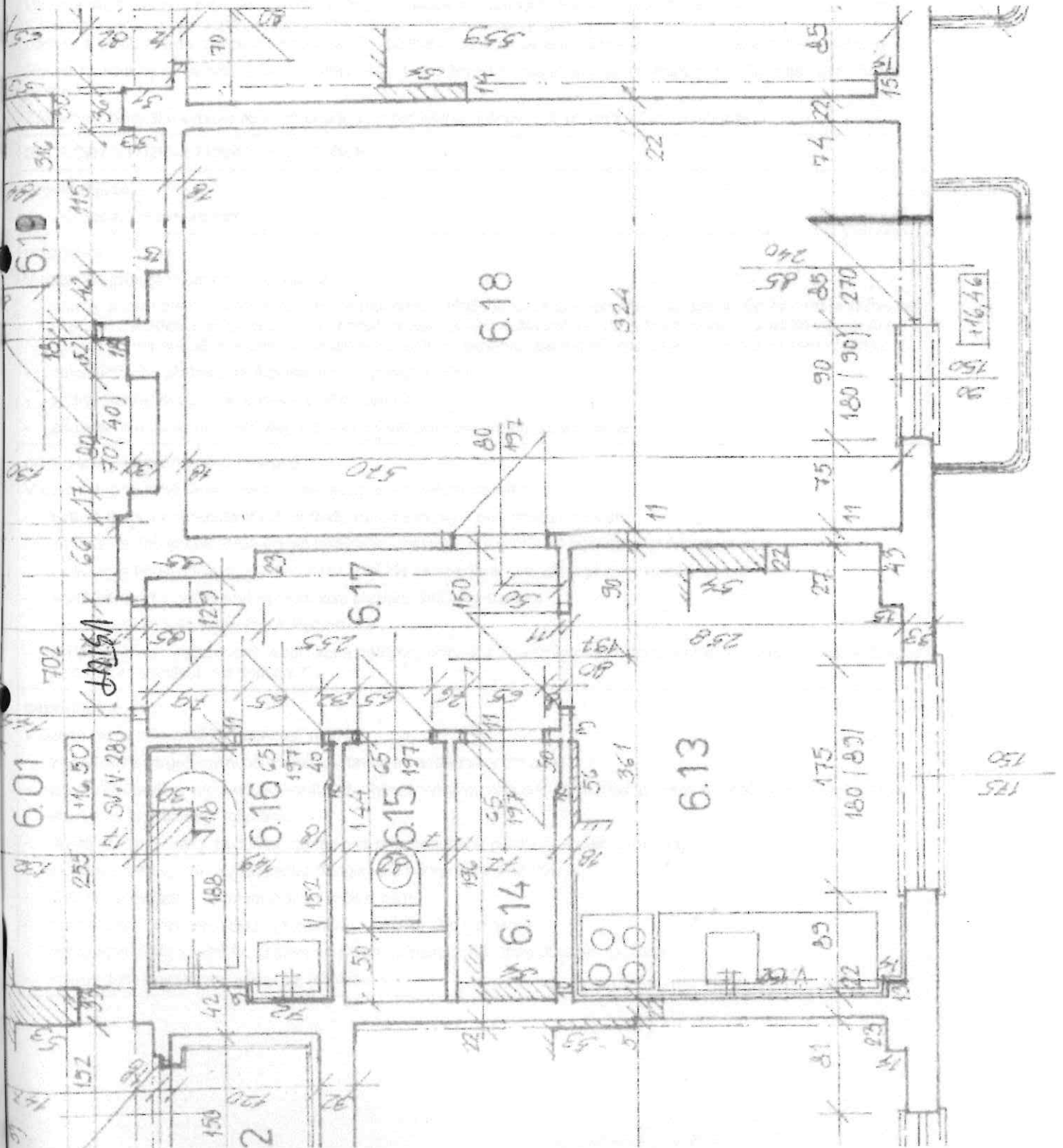
Telefón:
+421(0)2/323 63 835

web / e-mail:
www.avionsprava.sk
office@avionsprava.sk

IČO:
44806850

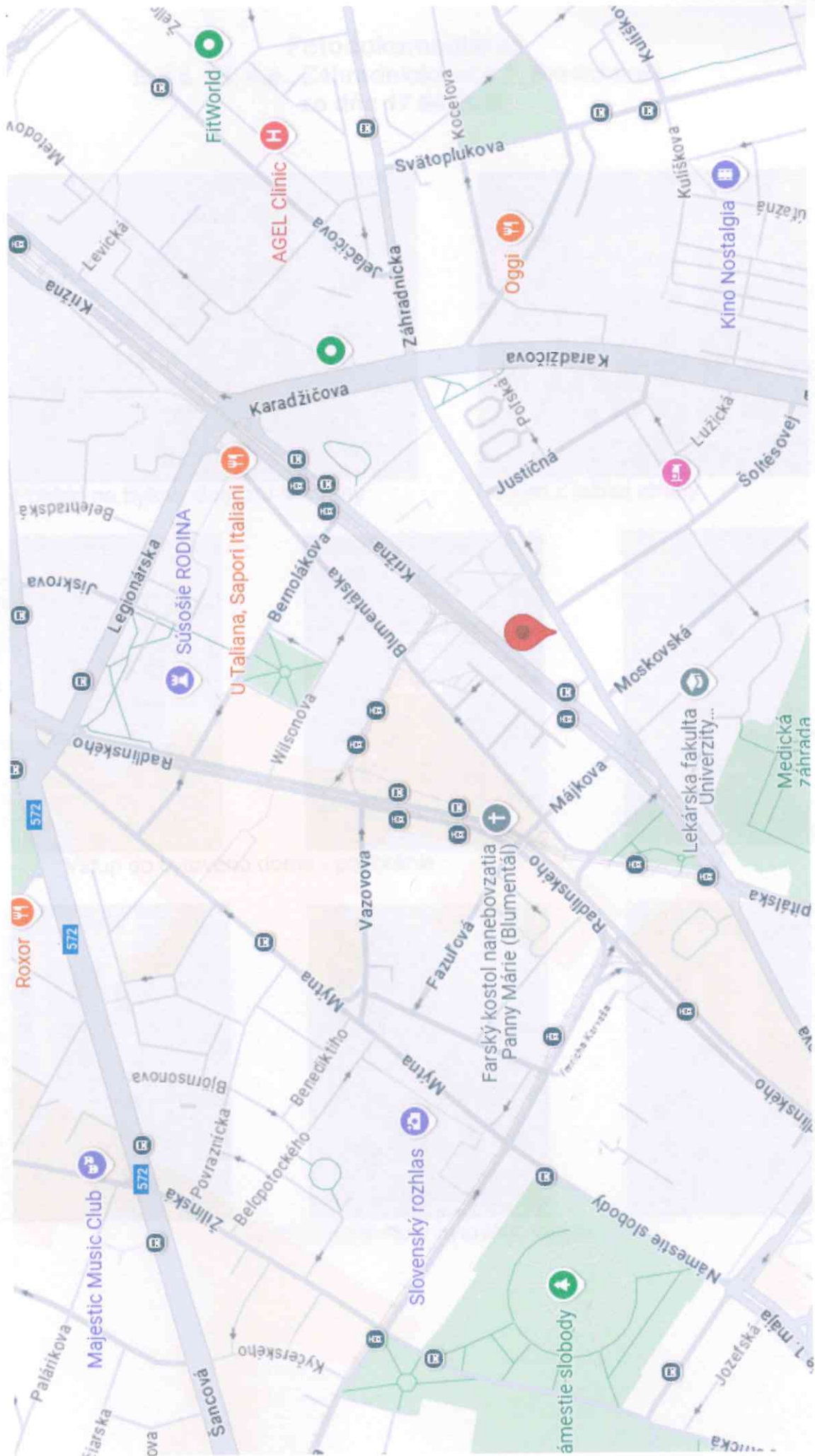
IČ pre DPH:
SK2022852645

Podovys
Byt č. 11, 4.p - Za kvadranta 7, Bratislava.



C. 2. REGULÁCIA FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH

OBYTNÉ ÚZEMIA		101
101	viacpodlažná zástavba obytného územia	
102	málopodlažná zástavba obytného územia	
PODMIENKY FUNKČNÉHO VYUŽITIA PLÔCH		
<p>Územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia – v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.</p> <p>Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.</p> <p>Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.</p>		
SPOSÔBY VYUŽITIA FUNKČNÝCH PLÔCH		
prevládajúce		
<ul style="list-style-type: none"> - viacpodlažné bytové domy 		
prípustné		
<p>V území je prípustné umiestňovať najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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		
<p>V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu - zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier - zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území - solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu - zariadenia drobných prevádzok služieb - zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností 		
neprípustné		
<p>V území nie je prípustné umiestňovať najmä:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 		



Fotodokumentácia
Byt č. 11, 4.p., Záhradnícka ul.č.7, Bratislava I.,
zo dňa 17.04.2026



Pohľad na bytový dom z J-V strany



Pohľad z južnej strany



Vstup do bytového domu - podbránie



Vchod č. 7



Spoločné priestory bytového domu



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 96/2026

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

.....
...
Ing . Dagmar Jančovičová

