

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestneho zastupiteľstva
dňa 03. februára 2026

Materiál číslo: 11/2026

**Návrh na schválenie súhlasu s nadobudnutím vlastníctva bytu č. 2 na 4. poschodí
a garáže č. 2 na 1. poschodí Administratívnej budovy na ulici Ondreja Štefanka 2, v k. ú.
Petržalka**

Predkladateľ:

Mgr. Iveta Jančoková
1. zástupkyňa starostu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Výpis z LV č. 3446 čiastočný
4. Snímky z katastrálnej mapy
5. Znalecký posudok č. 93/2025
6. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Viktor Baumann
poverený vedením referátu správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Mgr. Katarína Hričková
referát správy miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

a) s c h v a ľ u j e

v zmysle čl. 26, bod 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mestskej časti Bratislava-Petržalka a s majetkom zvereným jej do správy hlavným mestom SR Bratislavou nadobudnutie:

vlastníctva bytu č. 2 na 4 poschodí a jemu prislúchajúcej garáže č. 2 na 1. poschodí nachádzajúcej sa **v Administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2)** v Bratislave, súpisné číslo 3274, druh stavby 15 - Administratívna budova s popisom stavby Čapajevova 2, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 825 m², v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 3446, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, na príslušenstve a pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15 v nasledovnej špecifikácii:

- **Byt číslo 2, nachádzajúci sa na 4. poschodí**, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel pozemku 7604/149857,

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) **Krajč Peter r. Krajč a Ľudmila Krajčová** r. Štefanovičová, Ulica Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava

- **Nebytový priestor č. 2 (garáž), nachádzajúca sa na 1. poschodí**, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel pozemku 1626/149857

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) **Krajč Peter r. Krajč a Ľudmila Krajčová** r. Štefanovičová, B-Čapajevova 3274/2, Bratislava

do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka (podiel 1/1), so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201, ako nadobúdateľa (ďalej len „Mestská časť Bratislava-Petržalka“), za kúpnu cenu 300 000 Eur,

a

splnomocňuje

starostu na právne úkony potrebné k uzavretiu Kúpnej zmluvy a ako aj samotné uzavretie Kúpnej zmluvy,

b) s c h v a ľ u j e

presun v rámci kapitálových výdavkov rozpočtovaných z prostriedkov investičného úveru vo výške 300 000 EUR nasledovne:

- zvýšenie kapitálových výdavkov v programe 9.3 o 300 000 EUR na kúpu bytu na ul. O.Štefanka 2
- zníženie kapitálových výdavkov v programe 9.3 o 300 000 EUR na obnovu fontány pri Technopole

Dôvodová správa

Žiadateľ: Mestská časť Bratislava-Petržalka, IČO:00 603 201
so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava

Predmet kúpy: nehnuteľnosť nachádzajúca sa v **Administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2)** v Bratislave, súpisné číslo 3274, druh stavby 15 - Administratívna budova s popisom stavby Čapajevova 2, postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 825 m², v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 3446, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, na príslušenstve a pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15 v nasledovnej špecifikácii:

- **Byt číslo 2, nachádzajúci sa na 4. poschodí**, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel pozemku 7604/149857,

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) **Krajč Peter r. Krajč a Ľudmila Krajčová** r. Štefanovičová, Ulica Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava

- **Nebytový priestor č. 2 (garáž), nachádzajúca sa na 1. poschodí**, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel pozemku 1626/149857

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) **Krajč Peter r. Krajč a Ľudmila Krajčová** r. Štefanovičová, B-Čapajevova 3274/2, Bratislava

do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka (podiel 1/1), so sídlom: Kutlíkova 17, 851 02 Bratislava, IČO: 00 603 201, ako nadobúdateľa (ďalej len „Mestská časť Bratislava-Petržalka“).

Kúpna cena: 300 000 Eur

Administratívna budova na ulici Ondreja Štefanka 2 v Bratislave bola v roku 2021 odkúpená mestskou časťou Bratislava-Petržalka od spoločnosti ZSE.

V novembri 2023 bol vlastník nehnuteľností oslovený zo strany referátu správy nehnuteľností, s ponukou na odpredaj predmetných nehnuteľností, pričom prebehlo osobné stretnutie a bolo zadane vypracovanie znaleckého posudku.

V roku 2024 pán Peter Krajč deklaroval **záujem odpredať byt a garáž** za ním stanovených podmienok.

V roku 2025 bol vlastník opätovne oslovený referátom správy nehnuteľností vo veci odkúpenia bytu, pričom potvrdil, že jeho záujem o odpredaj nehnuteľností naďalej trvá. Z dôvodu

časového odstupu bola následne zadaná aktualizácia ceny formou nového znaleckého posudku.

Hodnota bytu a garáže bola v minulosti opakovane stanovená znaleckými posudkami, vypracovanými na objednávku mestskej časti Bratislava – Petržalka:

- **rok 2020** – znalecký posudok č. 114/2020: stanovená hodnota bytu a garáže na sumu 200 000 Eur,
- **13. 12. 2023** – znalecký posudok č. 112/2023: stanovená hodnota bytu a garáže na sumu 245 000 Eur,
- **17. 12. 2025** – znalecký posudok č. 93/2025: stanovená hodnota bytu a garáže na sumu 290 000 Eur.

V januári 2026 pán Peter Krajč k odpredaju nehnuteľnosti predložil návrh predajnej ceny nehnuteľnosti a jej prislúchajúcej garáže na sumu 300 000 Eur, pri ktorej vychádzal z prieskumu cien starších 3-izbových bytov v Petržalke z obdobia december 2025.

Z hľadiska správy a využívania budovy je vhodné usporiadať vlastnícke vzťahy tak, aby bola budova v maximálnej možnej miere v jednotnom vlastníctve mestskej časti.

V priebehu prebiehajúcich komisií miestneho zastupiteľstva Bratislava-Petržalka, dospeli strany k dohode konečnej kúpnej ceny 300 000 Eur.

Materiál bol predmetom rokovania majetkovej komisie, v podobe infomateriálu vzatý na vedomie.

Miestna rada prerokovala materiál autoremedúrou v pozmenenom, predloženom znení a hlasovali o ňom nerozhodne.

Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 13.1.2026
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 15:04:09
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 12.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 11

Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 4	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7604/149857
Súpisné číslo 3274	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
6	Krajč Peter r. Krajč a Ľudmila Krajčová r. Štefanovičová, BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: 6.Kúpa V-1446/01 zo dňa 8.6.2001		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1626/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	
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
4	Krajč Peter, a Ľudmila, r.Štefanovičová, Dátum narodenia: : Titul nadobudnutia: Kúpa V-1450/01 zo dňa 28.5.2001 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

12 Iný nebytový priestor

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

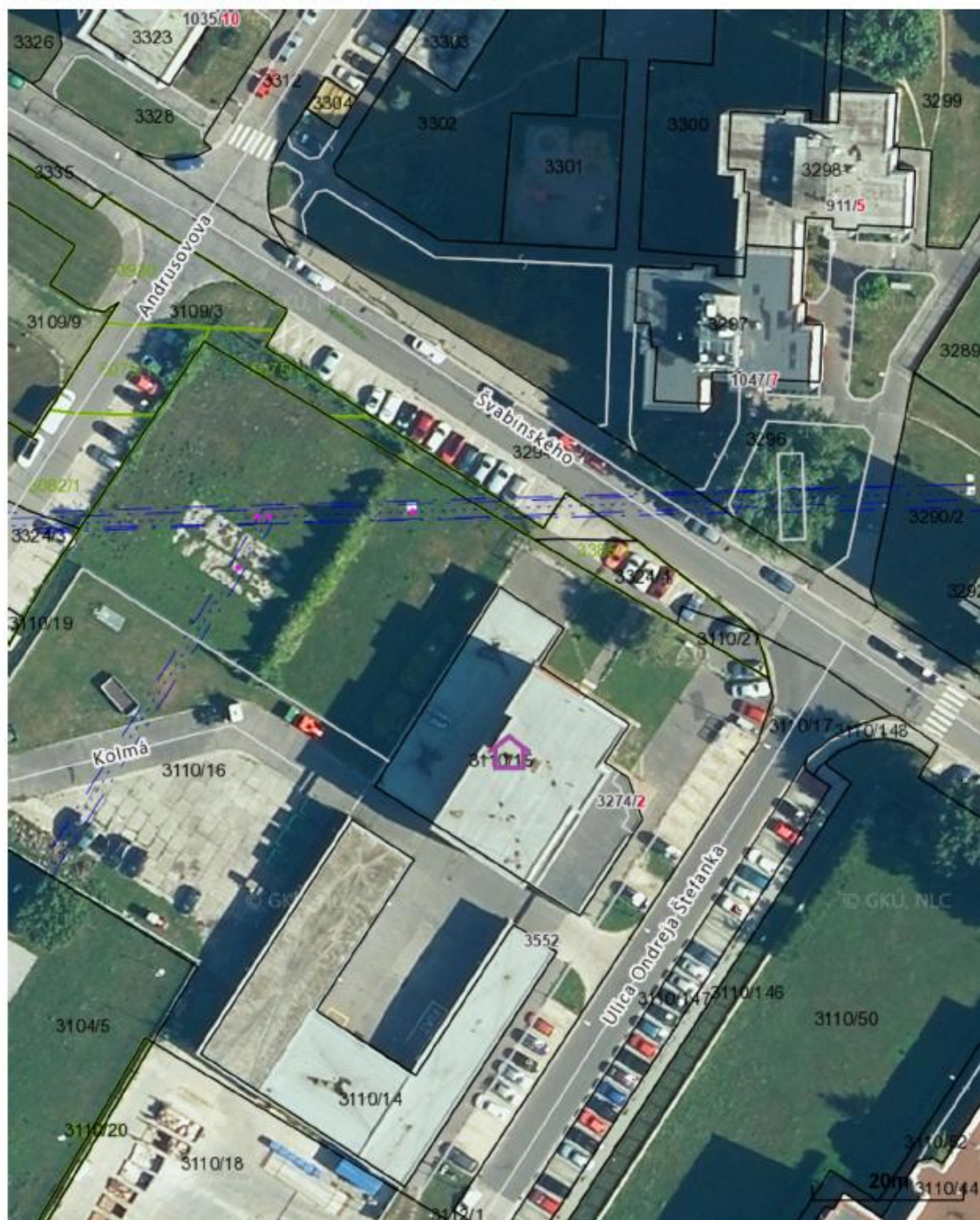
zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Stavba, Súpisné číslo 3274

Bratislavský > Bratislava V > Bratislava-Petržalka > k.ú. Petržalka





Znalec: Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.
Miletičova 21
821 09 Bratislava

Zadávateľ: Mestská časť Bratislava - Petržalka
Kutlíkova 17
852 12 Bratislava
IČO: 00603201

Číslo spisu (objednávky): Objednávka znaleckého posudku emailom zo dňa 17.11.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 93 / 2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: byt č. 2 na 4.p. a nebytový priestor č. 2 (garáž) na prízemí objektu súp. č. 3274 na Ul. Ondreja Štefanka 2 v Bratislave – Petržalke v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

Počet strán: 42 z toho príloh: 15
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1.1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: byt č. 2 na 4.p. a nebytový priestor č. 2 (garáž) na prízemí objektu súp. č. 3274 na Ul. Ondreja Štefanka 2 v Bratislave – Petržalka v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

1.2 Účel znaleckého posudku: technický podklad pre rozhodovanie zadávateľa

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: ku dňu spracovania posudku

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu spracovania posudku

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	formát
1	Objednávka znaleckého posudku mailom zo dňa 17.11.2025	email
2	Kolaudačné rozhodnutie č. 1160-327/92-Re-115 z 17.8.1992, pre stavbu Mestská správa energetiky II. stavba, stavba obsahuje: administratívnu budovu so 4 b.j., 7 garsoniek, garáže, dielne, konečnú úpravu terénu, verejné osvetlenie, telekomunikačný kábel, primárny káňal UK, spevnené plochy	scan
3	Projektová dokumentácia "DOM - Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava", projektant Ing. Miloslav Ilavský, dátum XI.2000, stupeň: skutkový stav; v rozsahu pôdorysy administratívnej budovy s bytmi	scan
4	Projektová dokumentácia bez označenia v rozsahu: situačný výkres	scan
5	Projektová dokumentácia Mestská správa energetiky II.stavba, dátum Vi.1989, stupeň: V.P., v rozsahu: situácia, pôdorysy AB, pôdorys stavby dielne a garáže, rezy, pohľad	slabo čitateľný scan

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (zvlášť pre byt aj garáž), k.ú. Petržalka, vytvorený cez portál katastra nehnuteľností dňa 20.11.2025
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez portál katastra nehnuteľností dňa 20.11.2025
- Fotodokumentácia a zameranie z miestnej obhliadky zo dňa 24.11.2025
- Územný plán Hlavného mesta SR Bratislava
- Prehľad ponúk realitných kancelárií

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
2. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
3. Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
4. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/95

a neskorších zmien a doplnení.

5. Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
6. 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.
7. 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).
8. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
9. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
10. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mipress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

1.7 Definície dôležitých pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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.

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

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej 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 ÚSI. 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).

Všeobecná hodnota pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHPOZ} = M \cdot (V_{HMJ} \cdot k_{PD}) \quad [€]$$

- kde
- M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - V_{HMJ} – východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€]$$

- kde:
- VH – východisková hodnota,
 - M – počet merných jednotiek,
 - RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
 - k_{CU} – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a posledným známym údajom
 - k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 - k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
 - k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
 - k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 - k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

- kde:
- TH – technická hodnota stavby [€],
 - VH – východisková hodnota stavby [€],
 - HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
 - TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O – opotrebenie stavby [%]

1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota sa v zmysle vyhlášky stanoví týmito metódami:

a) porovnávací metóda,

b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),

c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

d) metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním bude uplatnený v prípade, že pre daný typ nehnuteľnosti bude mať znalec k dispozícii dostatok hodnoverných podkladov vhodných pre vykonanie porovnania. Ako jedna z metód bude znalcom použitá metóda polohovej diferenciácie. Kombinovaná metóda pre stavby, ani výnosová metóda pre pozemky nebude uplatnená, keďže sa nejedná o nehnuteľnosti prinášajúce výnosy formou prenájmu, ale ide o nehnuteľnosti využívané pre bývanie (a parkovanie) vlastníka. Ako najvhodnejšia bude zvolená tá metóda, ktorá v danom prípade predstavuje odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v zmysle definície všeobecnej hodnoty vo vyhláške 492/2004 Z.z.

Výpočet východiskovej hodnoty 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.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva č. 3446:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava V, obec Bratislava m. č. Petržalka, v katastrálnom území Petržalka, list vlastníctva č. 3446 zo dňa 20.11.2025 nasledovne:

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 15 Administratívna budova

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) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 4	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7604/149857
Súpisné číslo 3274	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
6	Kraič Peter r. Kraič a Ľudmila Kraičová r. Štefanovičová.		1/1
	Titul nadobudnutia: 6.Kúpa V-1446/01 zo dňa 8.6.2001		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		

Nebytové priestory			Počet nebytových priestorov: 1
Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1626/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	
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
4	Krajč Peter, a Ľudmila, r.Štefanovičová, I. Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Kúpa V-1450/01 zo dňa 28.5.2001 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

c) Údaje o obhliadke, zameraní a fotodokumentácii predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním za účasti vlastníka bola vykonaná dňa 24.11.2025. Počas obhliadky bol preverený a fotograficky zdokumentovaný stav posudzovaných nehnuteľností. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľností a v prílohách.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Projektová dokumentácia bola znalcom poskytnutá v rozsahu uvedenom v časti I. Pre určenie podlahovej plochy bytu a nebytového priestoru bude znalec v posudku vychádzať najmä z pôdorysov skutkového stavu spracovaných Ing. Ilavským. Porovnaním skutkového stavu s projektovou dokumentáciou neboli zistené odchýlky majúce vplyv na hodnotu nehnuteľností.

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

Právna dokumentácia bola znalcom k dispozícii v rozsahu: výpis z listu vlastníctva č. 3446, informatívna kópia z katastrálnej mapy – kópie vytvorené cez portály katastra nehnuteľností; kolaudačné rozhodnutie č. 1160-327/92-Re-115 z 17.8.1992.

V zmysle listu vlastníctva (aj ďalších dokumentov) sa poloha nehnuteľností viaže k ulici

Čapajevova, ktorá je od 15.6.2019 premenovaná na Ulicu Ondreja Štefanka. Určilo tak všeobecne záväzné nariadenie Hlavného mesta SR.

Stavba je evidovaná s druhom stavby 15 – administratívna budova, čo nekorešponduje so skutočnosťou, keďže v objekte sú okrem administratívnych priestorov aj bytové priestory a garáže.

Právna dokumentácia je v ostatných aspektoch v súlade so skutkovým stavom. Posudzované nehnuteľnosti sú právne vysporiadané.

f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Bytové a nebytové priestory v objekte súp.č. 3274 na p.č. 3110/15, LV 3446, k.ú. Petržalka:

- Byt č. 2 na 4.p.
- Nebytový priestor č. 2 na 1.p. (garáž)

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

Ostatné bytové a nebytové priestory evidované na LV č. 3446, 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).

Názov: Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov

link: [Územný plán mesta a jeho zmeny a doplnky – Bratislava.sk](https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky)

<https://bratislava.sk/zivotne-prostredie-a-vystavba/rozvoj-mesta/uzemnoplanovacie-dokumenty/platna-uzemnoplanovacia-dokumentacia/uzemny-plan-mesta-a-jeho-zmeny-a-doplanky>



Farebný krúžok vyznačuje približnú polohu.

Kód funkčnej plochy: 201 občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu; stabilizované územie.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 2 na 4.p., Ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava

a) Stavebno-technický popis domu:

Posudzovaný je byt č. 2 na 4.p. štvorpodlažného nepodpivničeného polyfunkčného objektu pozostávajúceho z nebytového priestoru na 1-3.NP, 4 bytových jednotiek na 2.NP, 3 bytových jednotiek na 3.NP, 4 bytových jednotiek na 4.NP a troch samostatných garážových nebytových priestorov na 1.NP. Bytová časť je prístupná samostatným vchodom z ulice a je obsluhovaná samostatným schodiskom. Garáže majú každá samostatný vstup z vonku. Nebytový priestor má tri vstupy, jeden z ulice do obchodného priestoru a dva z areálu do priestorov zázemia na prízemí a kancelárskych priestorov na 2-3.NP. Táto časť je obsluhovaná samostatným schodiskom.

Objekt je založený na základových pásoch a pätkách. Zvislá nosná konštrukcia je tvorená železobetónovým prefabrikovaným skeletom tyčovej sústavy. Obvodové výplňové murivo tvorí kombinácia tehál a iných materiálov. Vnútorne murivo stien a priečok je murované z tehál. Stropy a schodiská železobetónové prefabrikované. V objekte sú 2 schodiská. Strecha plochá, krytina živičná so zateplením. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Vonkajšie povrchové úpravy sú kombináciou omietok a hliníkových obkladov, sokel obložený kabrincom. Vnútorne povrchové úpravy omietkami. Povrchy podláh z travertínu na prízemí a PVC na schodiskách a na poschodí. Okná plastové lokálne s mrežami, vstup do bytovej časti objektu cez hliníkové dvere presklené. Budova nemá výťah.

b) Stavebno-technický popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je byt č. 2 na 4.p. polyfunkčného objektu súpisné číslo 3274, UI. Ondreja Štefanka 2, Bratislava, na pozemku parcelné číslo 3110/15, k.ú. Petržalka, Bratislava MČ Petržalka, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.

Byt č. 2 na 4.p. pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň a loggia.

Byt je po čiastočnej staršej rekonštrukcii a priebežnej modernizácii, pričom v roku 2025 bola realizovaná výmena podláh v spálni a nové sdk podhlady s integrovanými bodovými svetidlami v kúpeľni a WC. Zároveň boli v 2 izbách demontované drevené obklady stien a pôvodné žalúzie nahradené novou tieniacou technikou.

22	Úpravy vnútorných povrchov	Na stenách a stropoch sú omietky s maľbami v kombinácii s dreveným obkladom stien v 1 izbe. V kúpeľni a WC sdk podhlady s integrovanými svetidlami.
23	Vnútorne keramické obklady	V kúpeľni, WC.
24	Dvere	Vnútorne dvere na báze dreva do oceľových aj obložkových zárubní, vstupné sú pôvodné.
25	Povrchy podláh	Keramická dlažba v kúpeľni a WC, inak plávajúca laminátová podlaha.
26	Vykurovanie	Ústredné, rebrové radiátory s regulačnými ventilmi a meraním spotreby.
27	Elektroinštalácia	Svetelné a zásuvkové obvody.
28	Vnútorný vodovod	Rozvod vody je v kuchyni, kúpeľni, WC.
29	Vnútorná kanalizácia	Rozvod kanalizácie je zriadený v kuchyni, kúpeľni a WC.
30	Vnútorný plynovod	V byte nie je užívaný.

31	Ohrev teplej vody	Diaľkové rozvody.
32	Vybavenie kuchýň	Kuchynská linka jednoduchá priama rozložená na 2 protiľahlých stenách kuchyne, dolné aj horné skrinky po celej dĺžke, nerezový drez, spotrebiče polointegrované a voľne stojace, el. sporák, odsávač pár, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou.
33	Vnútorne hygienické zariadenia, vrátane WC	Kúpeľňa: plastová obmurovaná vaňa, keramické umývadlo na murovanom pultíku, pákové batérie. Samostatné závesné WC so zabudovanou nádržkou.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Jadro je murované.
35	Ostatné	Okná plastové s tieniacou technikou, vstavané skrine v predsieni a v 1 izbe, loggia.

Merná jednotka hodnoteného bytu v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z., v platnom znení sa vypočítaná podľa technickej normy, na ktorej základe bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ (Katalóg rozpočtových ukazovateľov Metodika USI Žilina z 2001) je skutočná podlahová plocha bytu (m²) vrátane príslušenstva bez plochy loggií, balkónov a terás.

Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami v zmysle dodaných podkladov (Ilavský) sú:

Spoločnými časťami domu sú základy, strešná konštrukcia (plochá strecha), chodby, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, priečelia, schodiská, vstup do domu, izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu v danom prípade sú: vstup a chodba 5 na 1. N.P., schody č. z 1. N.P. na 4. N.P. chodba 4 na 1. N.P., chodba zo schodiska 1 na 4. N.P., bleskozvod, kanalizačná prípojka, vodovodná prípojka, elektrická prípojka, telefónna prípojka, okná a dvere v spoločných zariadeniach, dažďové žľaby a zvody, elektrické rozvody, rozvody vody. Kanalizačné zvody.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Ako doklad o veku objektu bolo znalcomi k dispozícii kolaudačné rozhodnutie z roku 1992. Vzhľadom na konštrukčný systém, údržbu a technický stav uvažujem so základnou životnosťou 90 rokov a opotrebením lineárnym.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 13,40	13,40
izba 10,30	10,30
izba 19,50	19,50
kuchyňa 15,35	15,35
predsieň 10,46	10,46
kúpeľňa 2,96	2,96
WC 1,24	1,24

Výmera bytu bez pivnice	73,21
pivnica 2,83	2,83
Vypočítaná podlahová plocha	76,04
loggia 3,09	3,09

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $K_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $K_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $K_M = 1,10$
 Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,97
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,95
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,98
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,97
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,99
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,10	0,20	0,20
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,10
11	Dvere	0,50	0,60	0,30	0,30
12	Okná	5,00	0,70	3,50	3,48
13	Povrchy podláh	0,50	0,60	0,30	0,30
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,99
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,99
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	0,99
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,97
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,99
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,48
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,48
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,98
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,99
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,99

30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,99
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,97
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,97
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,97
35	Ostatné	2,50	3,50	8,75	8,69
Spolu		100,00		100,65	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,65 / 100 = 1,0065$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,014 * 1,158 * 1,0065 * 1,10$$

$$VH = 1\,674,08 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2 na 4.p.	1992	33	57	90	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,674,08 \text{ €/m}^2 * 76,04 \text{ m}^2$	127 297,04
Technická hodnota	$63,33\% \text{ z } 127\,297,04 \text{ €}$	80 617,22

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor č. 2 (garáž) na 1.NP

Posudzovaný je nebytový priestor (uzamykatelná garáž) v polyfunkčnom objekte súp. č. 3274 na pozemku p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka.

Technický popis polyfunkčného objektu, spoločné časti a spoločné zariadenia domu – pozri kapitolu 2.2.

Jedná sa o nebytový priestor na 1.NP so samostatným vstupom z vonku. Priestor je evidovaný aj využívaný ako garáž pre osobné vozidlo. Jedná sa o garáž mierne nadštandardnej výmery, najmä dĺžka (6m) a výška (3,9m svetlá výška) garáže umožňuje jej využitie aj na skladovanie.

Povrchové úpravy stien a stropov omietkami. Povrchy podláh betónové. Elektroinštalácia svetelná aj motorická, poisťková skrinka. Okná nie sú. V garáži je vykurovacie teleso, rebrový radiátor s meraním spotreby. Vstup do garáže je cez manuálnu dvojkrídlovú plechovú bránu. Časť garáže je dvojpodlažná, prístup rebríkom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukč. sústavami inými než panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
garáž 16,26	16,26
Vypočítaná podlahová plocha	16,26

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,014$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
 Počet miestností: 1

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	1,00	5,00	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,07
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,43
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,21
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,64
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,10	0,20	0,24
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,12
11	Dvere	0,50	0,60	0,30	0,36
12	Okná	5,00	0,70	3,50	4,25
13	Povrchy podláh	0,50	0,60	0,30	0,36
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,03
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,43
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,43
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,43
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,50	1,00	1,21
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,85
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	3,64
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,03
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,64
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00

30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	4,00	10,00	12,14
Spolu		100,00		82,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 82,40 / 100 = 0,824$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,014 * 1,158 * 0,8240 * 1,10$$

$$V_H = 1\,370,53 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 2 (garáž)	1992	33	57	90	36,67	63,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,370,53 \text{ €/m}^2 * 16,26 \text{ m}^2$	22 284,82
Technická hodnota	63,33% z 22 284,82 €	14 112,98

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č. 2 na 4.p.	127 297,04	80 617,22
NP č. 2 (garáž)	22 284,82	14 112,98
Celkom:	149 581,86	94 730,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byty

a) Analýza polohy nehnuteľností

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v okrajovej časti mestskej časti Petržalka v hlavnom meste SR Bratislava, v lokalite zo západu obklopenej prevažne priemyselno-výrobnými, skladovými a obchodnými objektmi, či areálmi a z východu typickou sídliskovou zástavbou. Areál je umiestnený v blízkosti dopravného uzla Bratská – Panónska, či železničnej stanice Petržalka, prístupný je z Ulice Ondreja Štefanka.

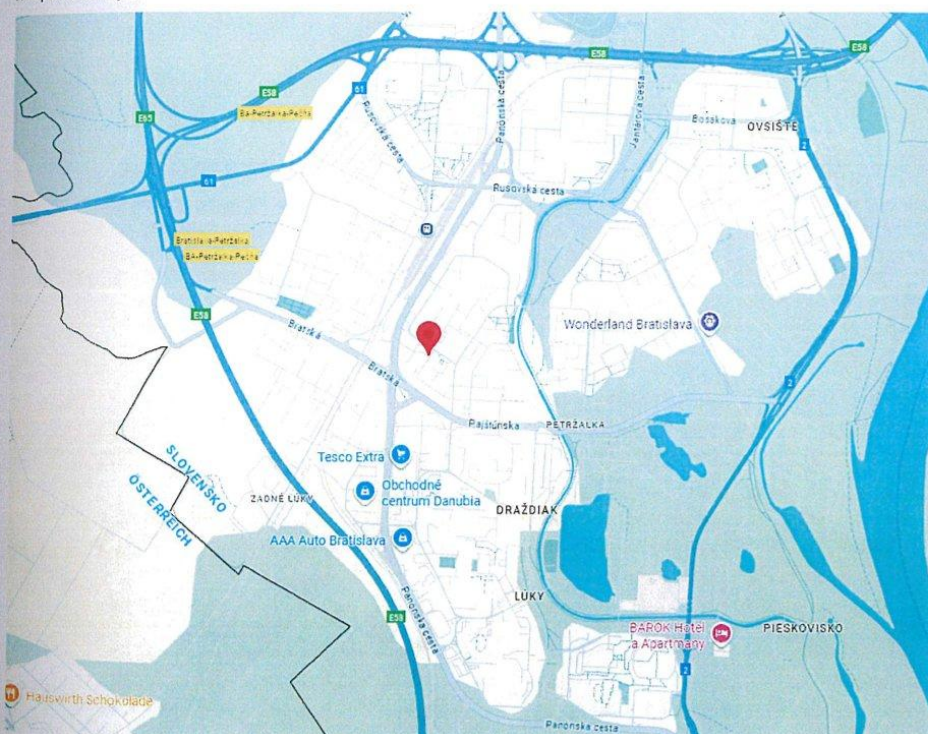
Lokalita je dostupná individuálnou, aj mestskou hromadnou dopravou s možnosťou napojenia na diaľničné komunikácie v blízkosti. Do posudzovaného areálu je možné sa dostať osobným, aj nákladným vozidlom po spevnenej komunikácii. V oblasti je veľmi dobre rozvinutá infraštruktúra, dostupné sú všetky druhy inžinierskych sietí. Areál sa nachádza na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny. Železničná stanica je vzdialená cca 1km. V tesnej blízkosti sa nachádzajú obchodné domy Lidl, Tesco, OC Danubia. Areál hraničí so zariadením energetiky, okolo ktorého je zriadené ochranné pásmo zasahujúce areál v ktorom

je stavba s posudzovanými nehnuteľnosťami. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5 km, vzdialenosť na najbližší diaľničný napájač je cca 2 km. Okrem železničnej dopravy je v meste tiež dostupná letecká a lodná doprava. Letisko je vzdialené cca 14 km, nákladný prístav približne 8 km.

Reliéf okolitého terénu je rovinatý, v blízkosti štátnej hranice s Rakúskom. V mestskej časti je kompletná sieť obchodov, služieb, úradov, bánk, kultúrno-spoločenských inštitúcií, hotelov, úradov mestského aj nadmestského významu, základné, stredné, materské školy a fakulty univerzít.

Pracovné príležitosti sú v hlavnom meste SR veľmi dobré s kompletnou ponukou služieb, nezamestnanosť je v súčasnosti do 5 %. Zaťaženie hlukom a prašnosťou je akceptovateľné, plynúce z charakteru danej lokality.

Mapa lokality:





b) Analýza využitia nehnuteľností

Byt je využívaný na trvalé rodinné bývanie vlastníka. Iné ako doterajšie využitie znalec neuvažuje.

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

V zmysle listu vlastníctva č. 3446 sa na nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy znižujúce hodnotu nehnuteľnosti.

Prístup k budove je možný len cez pozemok p.č. 3110/16, ktorý je v súkromnom vlastníctve. Na danom pozemku nie je zriadené vecné bremeno v podobe práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníka bytu a garáže.



Šípkami naznačený vstup do bytovej časti domu (dlhšia šípka) a ku garážam cez p.č. 3110/16.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Posudzovaný byt sa nachádza v samostatne prístupnej časti objektu, ktorý je súčasťou priemyselného areálu. Bytová časť je samostatne prístupná z ulice. Lokalita sa nachádza v juhozápadnej časti hlavného mesta SR Bratislava, mestskej časti Petržalka, v lokalite na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny s dobrým dopravným spojením s centrom mesta a taktiež s diaľničnou komunikáciou D1 a D2. Lokalita je dostupná individuálnou, aj hromadnou osobnou dopravou, rovnako tak cestnou, aj železničnou dopravou. Pozemok je rovinatý. Možnosť parkovania je na verejných vonkajších parkovacích kapacitách. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná napojením na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, plyn, telekomunikačné siete.

Byt č. 2 je trojizbový byt mierne nadštandardnej výmery, po vykonanej staršej rekonštrukcii.

Ako potenciálne problematické sa javí charakter objektu, v ktorom je byt umiestnený. Jedná sa o netypický polyfunkčný objekt, ktorý bol pôvodne súčasťou areálu pre energetiku. Časť areálu sa nachádza v ochrannom pásme energetického zariadenia. Naproti tomu, v objekte sú len 4 trvalo plnohodnotné a obývané byty, čo vytvára istú komunitu a blízke nadštandardné susedské vzťahy.

Pozemkom p.č. 3110/16 v areáli prechádza podzemné vedenie VN s ochranným pásmom, ku ktorému je zriadené vecné bremeno. Do pozemku pod budovou (p.č. 3110/15) tieto ochranné pásma

nezasahujú, no tá je umiestnená v ich tesnej blízkosti.

Analýza trhu

Vyhľadávané boli 3-izbové byty v blízkom okolí s ohraničením úžitkovej plochy v intervale 72-82 m². V čase spracovania posudku sú na realitných portáloch 3-izbové byty v lokalite ponúkané za ceny cca 220-280 tis €. Ponuky mimo tohto intervalu považujeme za extrémny a ide najmä o novostavby s cenovkami nad 300 tis €.

Úžitkové plochy bytov v sledovaných ponukách sú 72-78 m², priemer 75,6 m², zvyčajne vrátane pivnice a balkónu/loggie. Ponukové ceny týchto bytov v jednotkovom vyjadrení na 1 m² sú od 2861 po 3753 €/m², pri priemernej cene 3290 €/m². Najlacnejší byt je v ponuke za 219 tis €, najdrahší za 280 tis €. V analýze je 16 ponúk bytov, ponúkaných v rôznych štandardoch, od pôvodného stavu až po komplexnú novú rekonštrukciu. V analýze nie sú ponuky bytov v novostavbách. Duplikované ponuky sú v analýze uvažované iba raz a to s nižšou inzerovanou cenou ak sa ceny líšia.

Analýza len bytov v porovnateľnom štandarde (4 ponuky) indikuje ceny bytov od 235 do 250 tis €. Priemerný byt má výmeru 76,5 m² a priemernú jednotkovú cenu 3180 €/m². Vzhľadom na stav trhu v čase spracovania posudku, je treba uvažovať s minimálnym znížením realizačnej ceny oproti inzerovanej.

Posudzovaný byt má celkovú výmeru 79,13 m² (byt 73,21 m², pivnica 2,83 m², loggia 3,09 m²) a je v stave bežného štandardu po staršej rekonštrukcii a s priebežnou modernizáciou.

Na základe týchto skutočností, ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami a v súlade s použitou metodikou, prihliadajúc na veľkosť sídelného útvaru, polohu a typ nehnuteľnosti, kvalitu stavebných materiálov, dopytu po nehnuteľnostiach v danej lokalite, dopravného spojenia, technického a právneho stavu bytu, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,85

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,850 + 3,700)	5,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,018
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,850 - 1,665)	0,185

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _I	Výsledok K _{PDI} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,700	10	37,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	III.	1,850	30	55,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,700	7	25,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				

5	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,700	5	18,50
6	Príslušenstvo bytového domu bez príslušenstva	V.	0,185	6	1,11
7	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,850	10	18,50
8	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,550	8	44,40
9	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,850	6	11,10
10	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,850	5	9,25
11	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	1,018	9	9,16
12	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,850	7	12,95
13	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,550	7	38,85
14	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,550	6	33,30
15	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,018	4	4,07
16	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,700	5	18,50
17	Názor znalca dobrý byt	II.	3,700	20	74,00
Spolu				145	412,09

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 412,09 / 145$	2,842
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 80\,617,22 \text{ €} * 2,842$	229\,114,14 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Posudzovaný pozemok sa nachádza v juhovýchodnej časti hlavného mesta SR Bratislava, v lokalite na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny s dobrým dopravným spojením s centrom mesta a taktiež s diaľničnou komunikáciou D1/D2. Lokalita je dostupná individuálnou, aj hromadnou osobnou dopravou, rovnako tak cestnou aj železničnou nákladnou dopravou. Reliéf pozemku a jeho okolia je

rovinatý. Pozemok je zastavaný 4-podlažným polyfunkčným objektom v tesnej blízkosti ochranného pásma energetického zariadenia. Okolie je zastavané priemyselným areálom a typickou sídliskovou zástavbou. Možnosť parkovania je na okolitých komunikáciách a parkovacích kapacitách. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná napojením na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, plyn, telekomunikačné siete.

Časť areálu ktorého súčasťou je aj pozemok p.č. 3110/15 pod budovou, sa nachádza v ochrannom pásme energetického zariadenia. Pozemkom p.č. 3110/16 v areáli prechádza vedenie podzemné VN s ochranným pásmom, ku ktorému je zriadené vecné bremeno. Do posudzovaného pozemku 3110/15 pod budovou tieto ochranné pásma nezasahujú, no je umiestnená v ich tesnej blízkosti.

3.2.1.1 LV 3446, p.č. 3110/15

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	7604/149857	41,86

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,5563
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5563$	302,49 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 7604/149857 * 302,49$	12 662,81 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parceta č. 3110/15	$825,00 \text{ m}^2 * 302,49 \text{ €/m}^2 * 7604/149857$	12 662,81
Spolu		12 662,81

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garáž

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozri kapitolu 3.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Jedná sa o nebytový priestor využívaný pre garážovanie osobného vozidla (potenciálne aj dodávky) a skladovanie, vzhľadom na rozmery garáže a samostatný vstup z ulice (obmedzenie vo výške brány). Iné využitie, než doterajšie znalec neuvažuje.

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

V zmysle listu vlastníctva č. 3446 sa na nehnuteľnosti neviažu žiadne ťarchy znižujúce hodnotu nehnuteľností.

Prístup k budove je možný len cez pozemok p.č. 3110/16, ktorý je v súkromnom vlastníctve. Na danom pozemku nie je zriadené vecné bremeno v podobe práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníka bytu a garáže.

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Posudzovaný nebytový priestor (garáž pre 1 osobný automobil) sa nachádza v objekte, ktorý je súčasťou priemyselného areálu, no disponuje samostatným vstupom z verejného priestoru.

Lokalita sa nachádza v juhozápadnej časti hlavného mesta SR Bratislava, mestskej časti Petržalka, v lokalite na pomedzí priemyselnej a obytnej zóny s dobrým dopravným spojením s centrom mesta a taktiež s diaľničnou komunikáciou D1 a D2. Lokalita je dostupná individuálnou, aj hromadnou osobnou dopravou, rovnako tak cestnou, aj železničnou nákladnou dopravou. Pozemok je rovinatý. Možnosť parkovania je priamo v areáli a na vonkajších parkovacích kapacitách. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná napojením na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, telekomunikačné siete.

Jedná sa o netypický polyfunkčný objekt, ktorý bol pôvodne súčasťou areálu pre energetiku. Pozemkom p.č. 3110/16 v areáli prechádza podzemné vedenie VN s ochranným pásom, ku ktorému je zriadené vecné bremeno. Do pozemku pod budovou (p.č. 3110/15) tieto ochranné pásma nezasahujú, no tá je umiestnená v ich tesnej blízkosti.

Samostatné uzamykateľné garáže sú v Petržalke ponúkané v cenách na úrovni od 44 tis € až do 59 tis €. Uzamykateľné garáže v garážovom dome na Medveďovej sú ponúkané za cca 30-32 tis € za garáž s výmerou 13-14m² a 55 tis € za garáž s výmerou 22 m². Parkovacie státa vnútorné aj vonkajšie sú ponúkané za menej. Vplyvom zavádzania parkovacích politík sa ceny za parkovacie kapacity dostali do extrémov, no zároveň sa za posledné dva roky približne stabilizovali.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie nasledovne: všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 2

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (2,000 + 4,000)	6,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	4,000
III. trieda	Priemerný koeficient	2,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,100
V. trieda	III. trieda - 90 % = (2,000 - 1,800)	0,200

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} ·V _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	4,000	10	40,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	2,000	30	60,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	4,000	7	28,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	4,000	5	20,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,200	6	1,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	6,000	8	48,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	2,000	6	12,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	2,000	5	10,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				

11	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	6,000	9	54,00
	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,200	7	1,40
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	6,000	7	42,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	6,000	6	36,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,100	4	4,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	4,000	5	20,00
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	4,000	20	80,00
	Spolu			145	468,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 468 / 145$	3,228
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 14\ 112,98 \text{ €} * 3,228$	45 556,70 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 LV 3446, p.č. 3110/15 podiel k NP

Popis v kapitole 3.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	1626/149857	8,95

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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

K_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,35
K_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
K_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
K_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	4,5563
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5563$	302,49 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1626/149857 *$	2 707,75 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 3110/15	$825,00 \text{ m}^2 * 302,49 \text{ €/m}^2 * 1626/149857$	2 707,75
Spolu		2 707,75

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázka/úloha:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: byt č. 2 na 4.p. a nebytový priestor č. 2 (garáž) na prízemí objektu súp. č. 3274 na Ul. Ondreja Štefanka 2 v Bratislave – Petržalka v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

Odpoveď:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Byt č. 2 na 4.p.	1/1	229 114,14
LV 3446, podiel k bytu - parc. č. 3110/15 (41,86 m ²)	7604/149857	12 662,81
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt		241 776,95
NP č. 2 (garáž)	1/1	45 556,70
LV 3446, podiel k NP 2 - parc. č. 3110/15 (8,95 m ²)	1626/149857	2 707,75
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáž		48 264,45
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		290 041,40
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		290 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvestodevädessiat tisíc Eur		

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, § 2, písmeno g:

„Všeobecnou hodnotou majetku výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého úkonu a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná Ing. Juraj Nagy, PhD., riešiteľ znaleckého posudku.

V Bratislave dňa 17.12.2025

Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
statutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	formát	počet strán
1	Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (byt), k.ú. Petržalka, vytvorený cez portál katastra nehnuteľností dňa 20.11.2025	A4	2
2	Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (garáž), k.ú. Petržalka, vytvorený cez portál katastra nehnuteľností dňa 20.11.2025	A4	2
3	Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez portál katastra nehnuteľností dňa 20.11.2025	A4	1
4	Kolaudačné rozhodnutie č. 1160-327/92-Re-115 z 17.8.1992, pre stavbu Mestská správa energetiky II. stavba , stavba obsahuje: administratívnu budovu so 4 b.j., 7 garsoniek, garáže, dielne, konečnú úpravu terénu, verejné osvetlenie, telekomunikačný kábel, primárny kábel UK, spevnené plochy	A4	2
5	Projektová dokumentácia v rozsahu: pôdorys 4.p. s vyznačením bytu a pôdorys prízemí s vyznačením garáže	A4	2
6	Fotodokumentácia z obhliadky	A4	2
7	Prehľad ponúk realitných kancelárií	A4	4
	spolu	A4	15

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 20.11.2025
 Čas vyhotovenia : 21:52:39
 Údaje platné k : 19.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

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
Ondreja Štefanka 2	4	2	7604/149857
Súpisné číslo	Miestna časť		
3274			
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Príloha č. 1	
	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
6	Krajč Peter r. Krajč a Ľudmila Krajčová r. Štefanovičová, Titul nadobudnutia: 6.Kúpa V-1446/01 zo dňa 8.6.2001 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 20.11.2025
 Čas vyhotovenia : 21:52:57
 Údaje platné k : 19.11.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) Ondreja Štefanka 2	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1626/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	

Príloha č. 2		
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
4	Krajč Peter, a Ľudmila, r.Štefanovičová, Dátum narodenia: 28.5.2001 Titul nadobudnutia: Kúpa V-1450/01 zo dňa 28.5.2001 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ŤARCHY

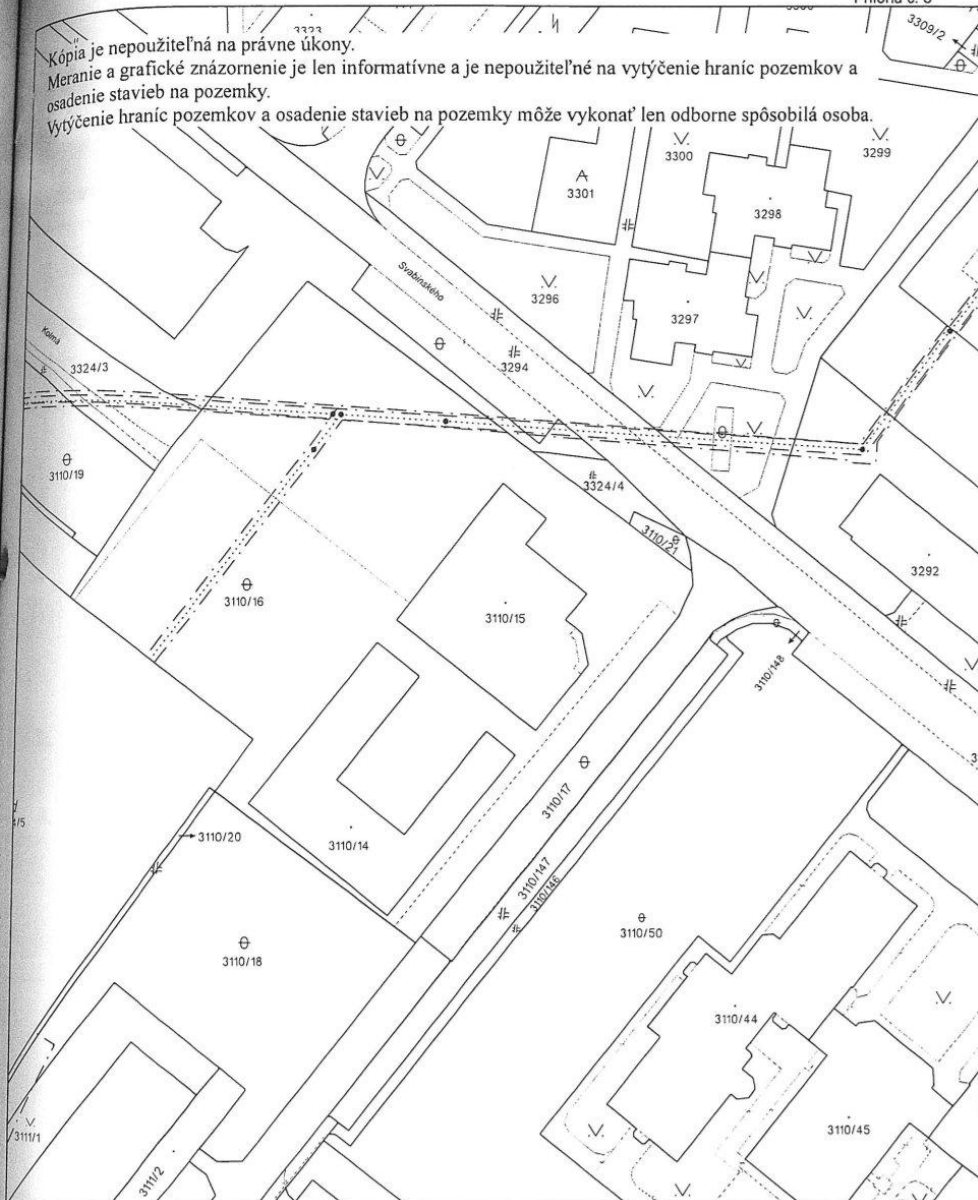
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Záložné právo v prospech vlastníkov byt. a nebyt.priestorov v dome podľa §.15 zák.182/93 Z.z., v znení zák.151/95 Z.z.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Bratislava V	Obec	Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie	Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa			Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3110/15					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia 20. 11. 2025 21:55:10			Bez autorizácie			
Údaje platné k 19. 11. 2025 18:00:00						

Obvodný úrad životného prostredia Bratislava V.

1. íden. č.		2	
3. prot. č.	ŠSS 1160-327/92-Re-115	2	dňa: 17. 8. 1992
			4.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

5.	navrhovateľ	Západoslovenské energetické závody š.p.
6.	adresa	ul. M. Čulena č.6, 816 47 Bratislava

podal dňa 13.5.1992

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu Mestská správa energie -
tíky II. stavba

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 14.7.1989

pod číslom VÚP 394 - 327/89-Re-11

Odbor ObÚŽP Bratislava V., oddelenie ÚRaŠSS

po preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym šetrením,
ktoré sa konalo dňa 2.6.1992 podľa § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb.
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) povoľuje uží-
vanie stavby Mestská správa energetiky II. stavba

Stavba obsahuje administratívnu budovu so 4 b.j., 7 garsoniek,
garáže, dĺžne, konečnú úpravu terénu, verejné osvetlenie,
telekomunikačný kábel, primárny kanál UK, spevnené plochy.

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie, overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii.
Tieto odchýlky nevyžadujú samostatné konanie.

Pre užívanie stavby odbor x x x

určuje podľa § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. tieto podmienky:

Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby x x x, ktoré musia byť odstránené do x x x

Odôvodnenie:

Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia bol posúdený pri ústnom rokovaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 2.6.1992. Ku stavbe sa kladne vyjadril OBÚ V.-ŠOL, a po odstránení závad ObSZPO Bratislava V. V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a že boli dodržané podmienky stavebného povolenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na Úrad životného prostredia hl. mesta SR Bratislavy, prostredníctvom tunajšieho úradu.

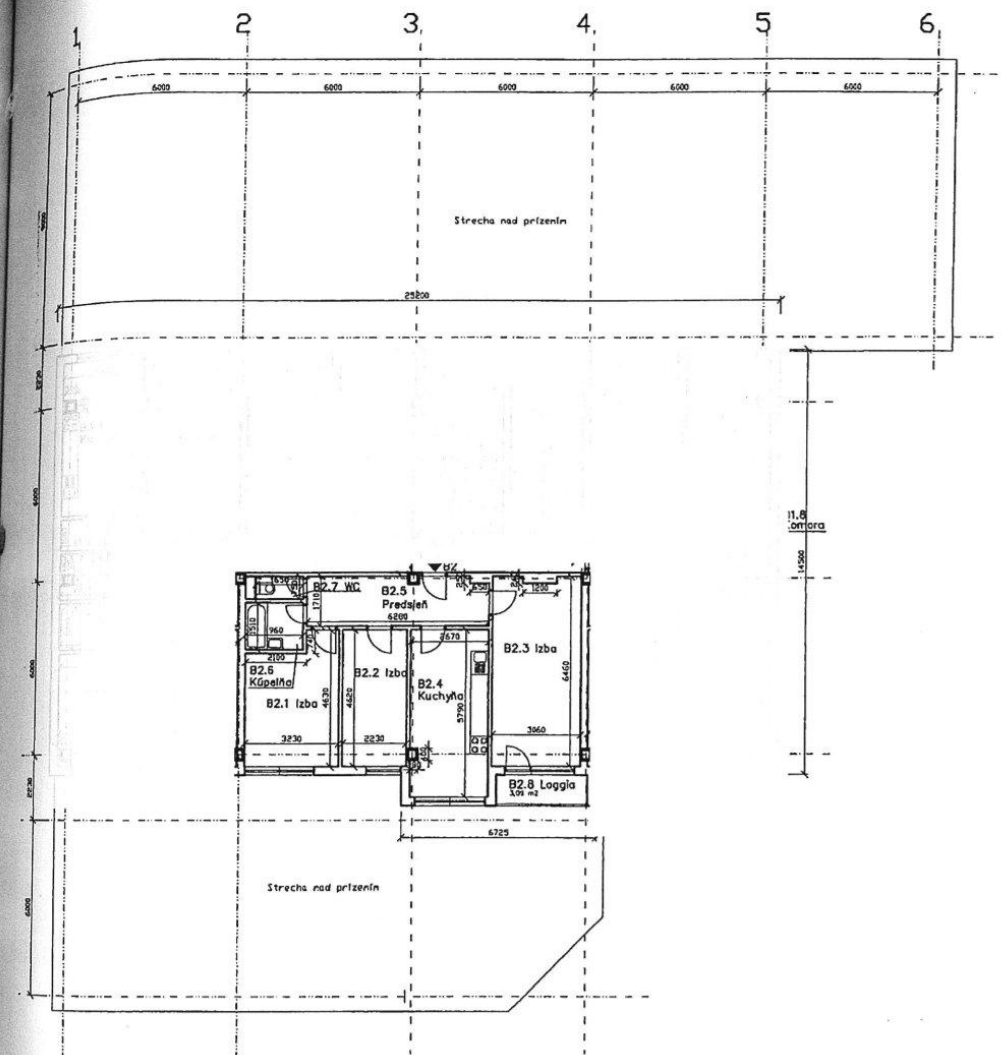
~~Podpis~~

Na vedomie:

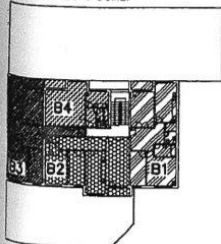
- 1/ RZ Bratislava
- 2/ ObÚ V.-ŠOL, UHE
- 3/ ObSZPO V.
- 4/ ÚŽP

Ing. arch. Jozef Vasék
prednosta obvod.úradu ŽP V.

Vybavuje: Ing. Rechtorovičová

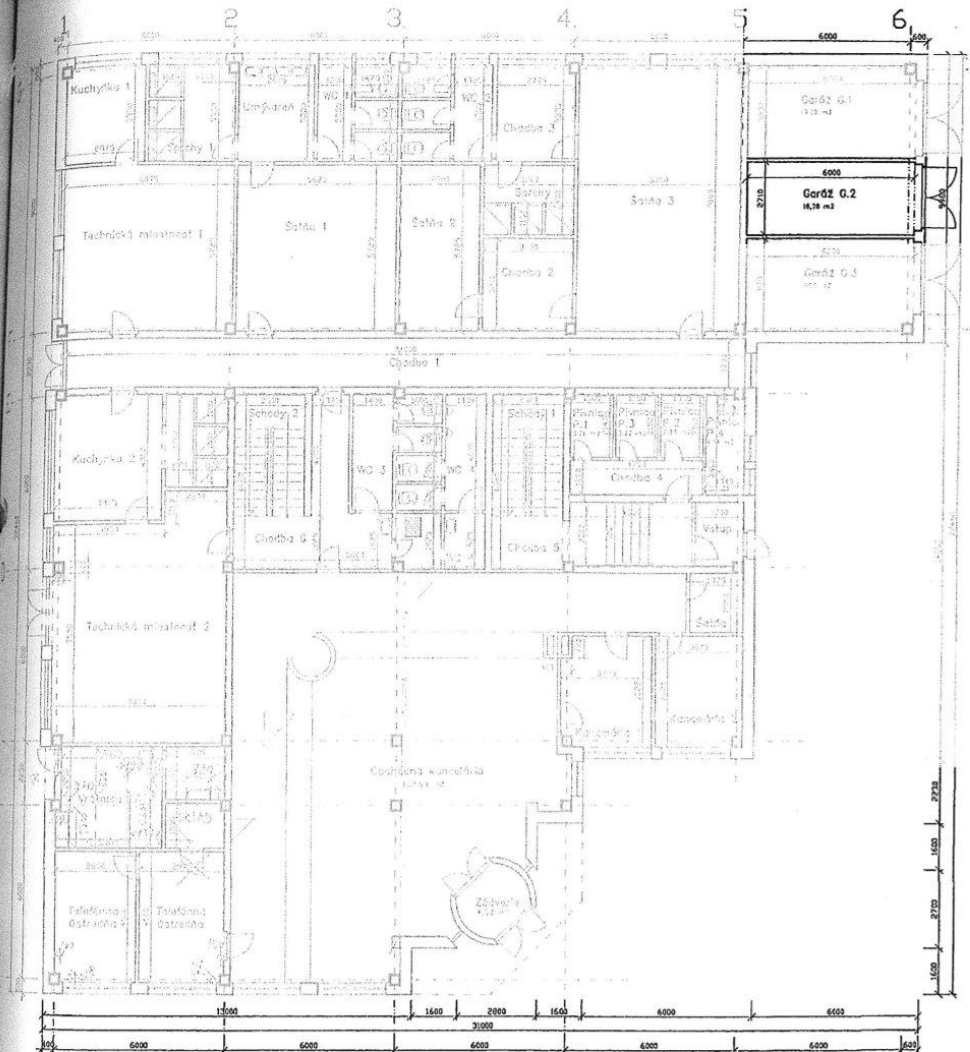


PLOCHA BYTOV V DOME:



Hlavný ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PRÍLOHÁ KANCELÁRIA Ing. Miloš ILAVSKÝ AUTORIZOVANÝ STAVEBNÝ INŽINIER – STATIKA STAVEB ZNALEK V OBLASTI STAVEBNÝCH PORÚCH STAVIEB, STAVBA, OCEŇOVANIE, ROZBURNUTNOSTI Odborové číslo 18, BII 04 BRATISLAVA IČO/IBR: 07/32807774, IČ: 0050618564, ODBOR 241535		
Objednávateľ: ZSE s.p. Čulenova 6, BA	Okres: Bratislava V.	Formát: 2 A4		Dátum: XI.2000.		
Názov a miesto stavby:	DOM – Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava		Stupeň: Skutkový stav		Zákaz. č.: 139/2000	
Katastrálne územie: Petržalka	Súpisné číslo domu: 3274		Archiv. č.: 139/2000		Mierka: Číslo prílohy: 04	
Obec: Bratislava – m.č. Petržalka	na parcele číslo: 3110/15		Sada č:			
Okres: Bratislava V.	Obsah: PÄDORYS 3. POSCHODIA		(3. Poschodie = 4. Nadzemné podlažie = 4. N.P.)		1 : 130	

Príloha č. 5



* Hlavná dispozícia 8/2016

Hlavný ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	Ing. Miloš ILAVSKÝ PROJEKČNÁ KANCELÁRIA AUTORIZOVANÝ STAVITEĽSKÝ INŽENIER - STAVBA STAVEB TRVALÉ V OBLASTI STAVEBNÍCTVA PORUCHY STAVIEB, STAVBA, DOPLŇOVANIE NEUPLNENOSTÍ Bratislava, č. 46, 811 01 BRATISLAVA tel./fax 07/53803774, tel. 090418584, 0903174155	
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský		
		Patrik Barák			
Objednávateľ: ZSE s.p. Čulenova 6, BA		Okres: Bratislava V.		Formát:	2 A4
Názov a miesto stavby:				Dátum:	XI.2000.
DOM - Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava				Stupeň:	Skutkový stav
Katastrálne územie: Petržalka		Súplňové číslo domu: 3274		Zákaz. č.:	139/2000
Obec: Bratislava - m.č. Petržalka		na parcele číslo: 3110/15		Archiv. č.:	139/2000
Okres: Bratislava V.				Mierka:	Číslo prílohy: Sada č.:
Obsah: P6DORYS PRÍZEMIA				1 : 130	01
(Prízemie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)					

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č. 6



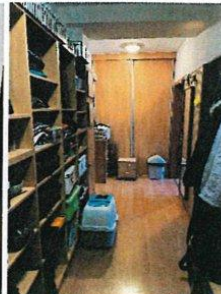
Pohľady na dom.



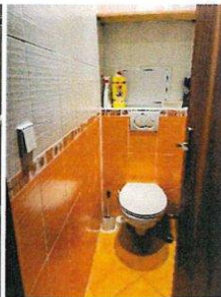
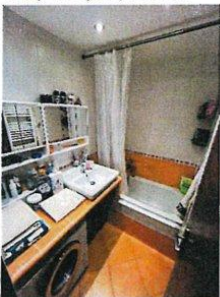
Vchod do bytovej časti.



Spoločné priestory.

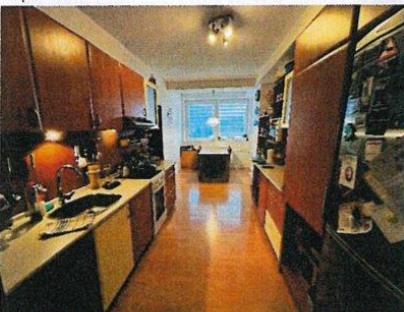


Vstup do bytu, predsieň.



Kúpeľňa.

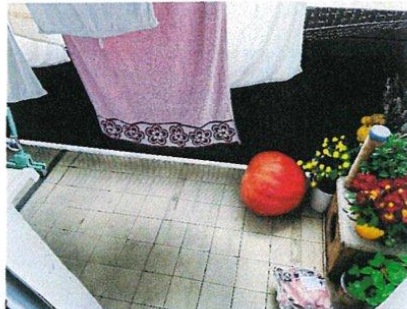
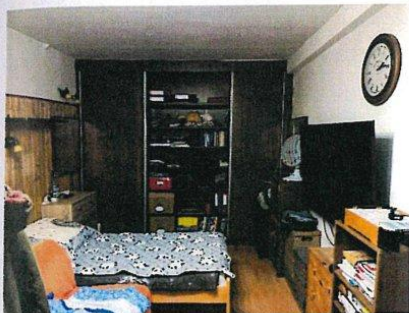
Samostatné WC.



Kuchyňa.

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č. 6



Loggia.



Izba.



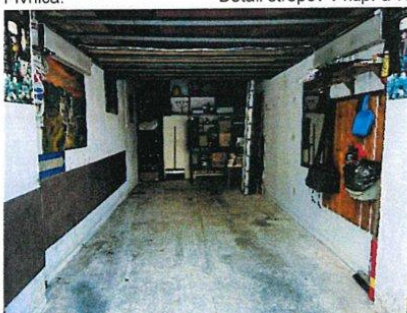
Pivnica.



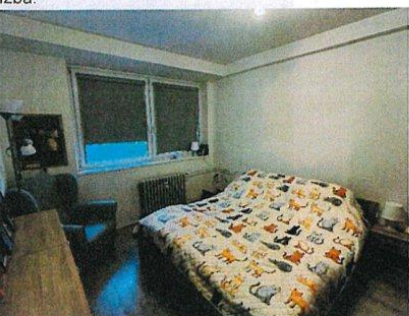
Detail stropov v kúp. a WC.



Izba.



Garáž.



Izba.



TOP MAKLÉR ponúka 3-izbový byt na Budatínskej 77 – 8. poschodie z 8 = maximálny pokoj, svetlo a súkromie
Budatínska, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)
72 m²
16.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • IMPERIO REAL S.R.O.

245 000 €
3 402,78 €/m²



TOP MAKLÉR ponúka 3-izbový byt po kompletnej rekonštrukcii v centre Petržalky – Osuského 42
Osuského, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)
75 m²
16.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • IMPERIO REAL S.R.O.

265 000 €
3 533,33 €/m²



Novozrekonštruovaný 3-izbový byt pri električke
Romanova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)
72 m²
16.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • Q2 S.R.O.

279 900 €
3 887,50 €/m²



HALO reality - Predaj, trojizbový byt Bratislava Petržalka, Medved'ovej
Bratislava-Petržalka (Bratislava V)
77 m²
16.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • HALO REALITY, S.R.O.

252 000 €
3 272,73 €/m²



Bratislava Petržalka - predaj 3 izbového bytu
Hrobčikova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)
75 m²
16.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • MGR. TATIANA GAŠPAROVÁ - REALITANA

219 000 €
2 918,44 €/m²



Skvelá ponuka! Na predaj krásny 3i byt v Petržalke!
Topoľčianska, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)
74 m² 74 m²
16.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • JKV REAL

JKV REAL
245 500 €
3 317,57 €/m²



Bez maklérov predám Útulný byt v lokalite Petržalka ID 105743
Holíčska 3043/15, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)
75 m²
10.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • BEZMAKLÉROV, S.R.O.

245 000 €
3 266,67 €/m²



REZERVOVANÉ! Dizajnový 3i byt na Hrobákovej ulici pripravený k nastahovaniu

B10

Hrobáková, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

274 000 €
3 753,42 €/m²

73 m²

10.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • B10 SLOVENSKO, A. S.



VÝBORNÁ LOKALITA - 3i byt na TUPOLEVOVEJ ulici s ideálnymi parametrami

B10

Tupolevova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

229 500 €
3 101,35 €/m²

74 m²

10.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • B10 SLOVENSKO, A. S.



3-izbový byt s 2 loggiami v blízkosti električkovej trate

Jasovská, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

226 000 €
2 860,76 €/m²

79 m²

10.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITNÉ KANCELÁRIE



NOVÁ CENA - PREDAJ, NOVOSTAVBA, 3. izbový byt s veľkým balkónom Slnéčnice VILADOMY

Fialová, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

**279 990 +
186,00 €**
3 544,13 €/m²

79 m² [0] 79 m²

10.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITNÉ KANCELÁRIE



JAN PINKA | 3-izbový byt s dvoma loggiami a výnimočnými výhľadmi – najvyššie poschodie pri jazere Draždiak

Strečnianska, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

235 000 €
3 051,95 €/m²

77 m²

8.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA

• JÁN PINKA | VÁŠ PARTNER V REALITÁCH



Príjemný rekonštruovaný 3 izbový byt v Petržalke - Romanova ulica

Romanova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

259 000 €
3 441,40 €/m²

75 m²

2.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA

• THE BROKERS - REAL ESTATE S.R.O.



TOP!!! SLNEČNÝ, ZREKONŠTRUOVANÝ 3I BYT S LOGGIU V PETRŽALKE

Rovníankova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

279 000 €
3 700,27 €/m²

75 m² [9] 75 m²

2.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • MIRACLE REAL S. R. O.



Byty s porovnateľným štandardom:



Slnecný komplet zariadený 3 izbový byt na Romanovej ulici

Romanova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

75 m² 75 m²

249 900 €

3 332,00 €/m²

10.12.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITNÉ KANCELÁRIE



Predaj priestranného 3-izbového bytu v Bratislave-Petržalka v blízkosti Draždiaku s dvoma lodžiami

Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

75 m²

237 999 €

3 173,32 €/m²

28.11.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • TUREALITY S.R.O.



3 izbový čiastočne zrekonštruovaný byt 78 m² s loggiou – možnosť upraviť na 4 izby Bratislava, Petržalka – časť Ovsiešte

Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

78 m²

249 900 €

3 203,85 €/m²

28.11.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • TUREALITY S.R.O.



3 izbový priestraný byt s úžitkovou plochou 78 m² po čiastočnej rekonštrukcii, Bratislava – Petržalka

Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

78 m²

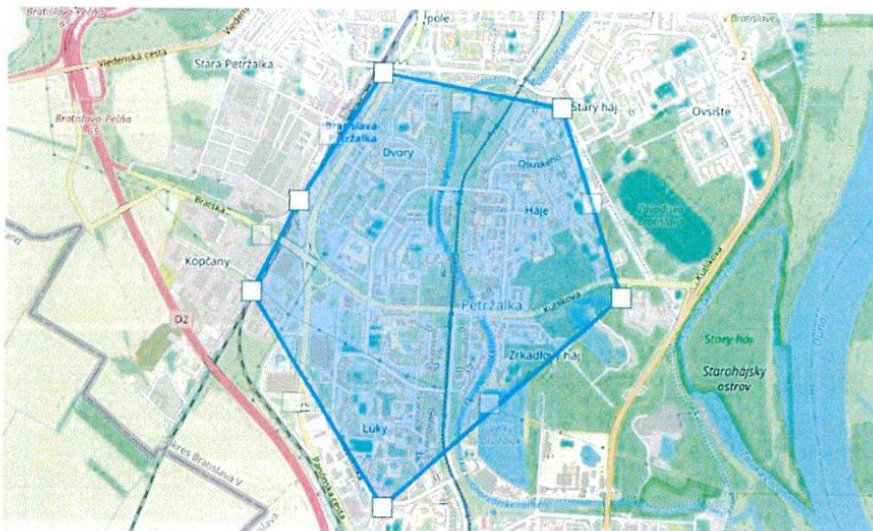
234 999 €

3 012,81 €/m²

23.11.2025 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • TUREALITY S.R.O.



Prehľadávaná oblasť:



Garáže:



Garáž na predaj - ul. Jasovská, Bratislava V

Jasovská, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

1 m² 1 m²

15.12.2025 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITY BRATISLAVA, S.R.O.



47 000 €

47 000,00 €/m²

VÝHODNÁ KÚPA, Garáž v Petržalke na Lachovej ulici v blízkosti polície

Lachova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

19 m² 20 m²

14.12.2025 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • GRAND REAL S.R.O.

44 000 €

2 315,79 €/m²

Garáž na predaj, Šusteková ul.

Šustekova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

18 m² 18 m² 17 m²

13.12.2025 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • OMNIREAL



59 000 €

3 277,78 €/m²

Dvoj garáž Bosáková ul. 35m2 Bratislava- Petržalka-

Bosáková, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

35 m² 35 m²

13.12.2025 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • OMNIREAL



118 000 €

3 358,00 €/m²

Garáž na predaj, Námestie hraničiarov

Námestie Hraničiarov, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

18 m² 18 m²

13.12.2025 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • OMNIREAL



44 000 €

2 444,44 €/m²

nadštandardne veľká garáž na ul. Medvedovej, Petržalka

Medvedovej, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

22 m² 22 m²

10.12.2025 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • LIONREAL, S.R.O.



55 000 €

2 511,42 €/m²

NOVINKA V PONUKE IBA U NÁS! RK MIMAREAL ponúka väčšiu samostatnú uzatvárateľnú garáž v parkovacom dome na ul. Jasovskej ulici, 18m2, ...

Jasovská, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)

30 m² 18 m²

9.12.2025 • GARÁŽ BRATISLAVA-PETRŽALKA • MIMAREAL, S.R.O.



46 300 €

1 543,33 €/m²

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

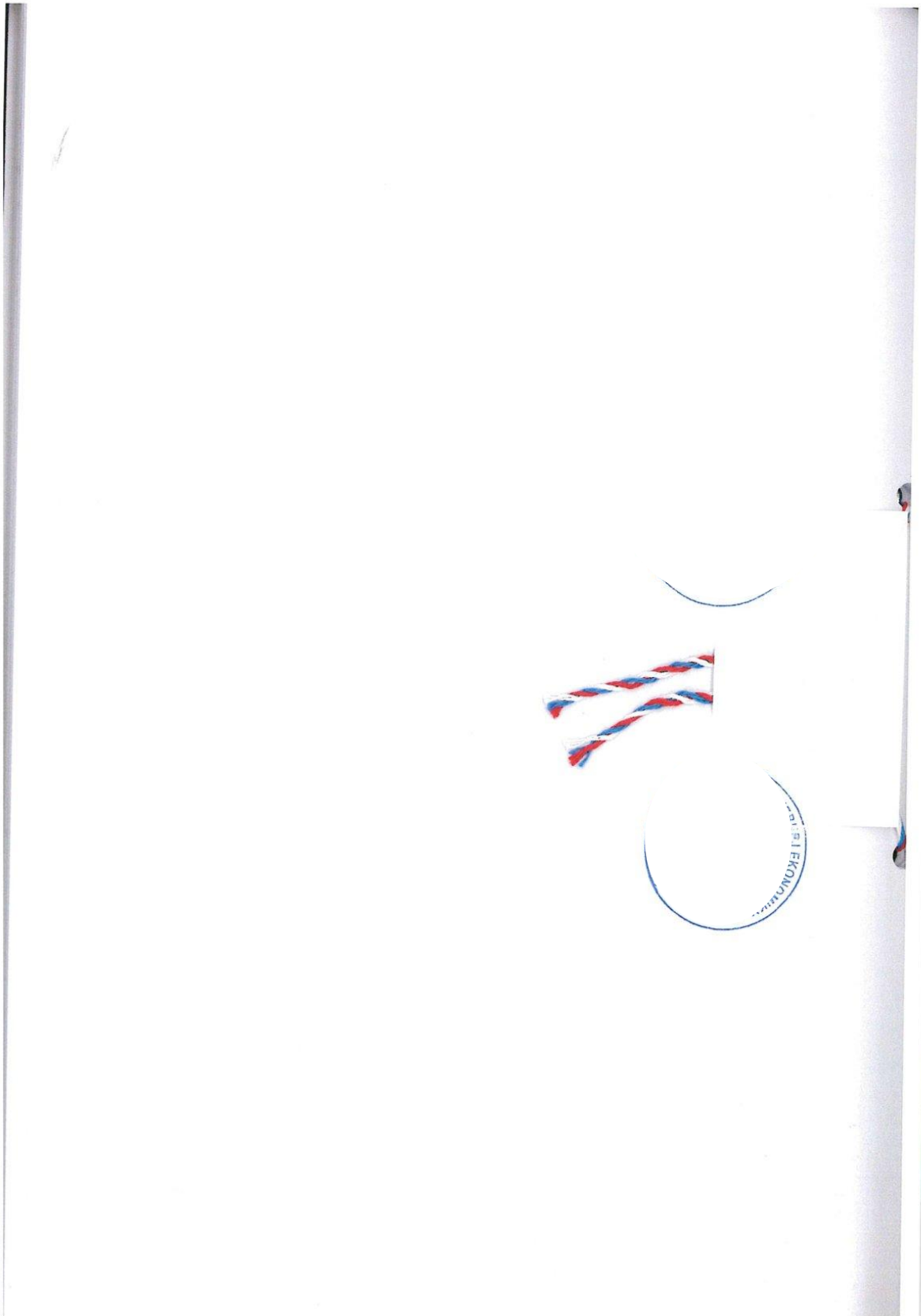
Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 Stavebníctvo, v odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370300 Vodohospodárske stavby, 370500 Líniové vedenia a rozvody, 370700 Statika stavieb, 370800 Projektovanie v stavebníctve, 370901 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, 370200 Dopravné stavby, pod evidenčným číslom 900226.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 93/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Juraj Nagy, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
štatutárny zástupca znaleckej organizácie
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.



Výpis z uznesenia
zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov
Mestskej časti Bratislava-Petržalka
zo dňa 19. januára 2026 od 17:00 hod,
konaného prezenčne v miestnosti č. 312
v budove Miestneho úradu MČ Bratislava - Petržalka

K bodu 5.

Informácia - Proces obstarávania bytu č. 2 na O. Štefanka 2

Materiál uviedol tajomník komisie. K materiálu prebehla krátka diskusia.

Predseda komisie následne predložil návrh uznesenia:

UZNESENIE:

Komisia správy majetku a miestnych podnikov
berie na vedomie

Informáciu - Proces obstarávania bytu č. 2 na O. Štefanka 2

Hlasovanie

Prítomných: 6

Za: 6

Proti: 0

Zdržal sa: 0

Nehlasoval: 0

U z n e s e n i e b o l o s c h v á l e n é

- - -

V Bratislave dňa 19.01.2026

Mgr. Viktor Baumann
tajomník komisie

Pavol Pecen
predseda komisie

Komisia	Schválený materiál	Neschválený materiál	Poznámky komisie
Komisia správy majetku a miestnych podnikov	Áno	Nie	Materiál bol predložený a vzatý na vedomie ako infomateriál
Komisia športu	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia kultúry a mládeže	-	-	Materiál nebol predložený
Školská komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja	-	-	Materiál nebol predložený
Finančná komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia sociálna a bytová	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia investičných činností	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia životného prostredia a verejného poriadku	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti	-	-	Materiál nebol predložený
Mandátová komisia	-	-	Materiál nebol predložený
Komisia verejného záujmu	-	-	Materiál nebol predložený
Miestna rada	Nie	Áno	Materiál nebol schválený