

## Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 12. decembra 2023

Materiál číslo: 213/2023

**Návrh na kúpu bytu č. 3 na 4. poschodí a nebytového priestoru 3 – garáže,  
v Administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2, v k. ú. Petržalka, pre Mestskú  
časť Bratislava-Petržalka**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Iveta Jančoková  
zástupkyňa starostu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Žiadosť ponuky
4. Výpis z LV č. 3446 čiastočný
5. Znalecký posudok č. 115/2020
6. Snímky z katastrálnej mapy
7. Pôdorys bytu č. 3
8. Fotodokumentácia
9. Stanoviska komisií

**Zodpovedný:**

Mgr. Viktor Baumann  
poverený vedením referátu správy  
miestneho majetku

**Spracovateľ:**

Ing. Alenka Belanová  
referát správy  
miestneho majetku

## Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava- Petržalka

### s c h v a ľ u j e

#### 1. a) Prevod vlastníckeho práva k:

nehnutelnostiam nachádzajúcich sa v **Administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova)** v Bratislave, súpisné číslo 3274, druh stavby 15 - Administratívna budova s popisom stavby Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2), postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 825 m<sup>2</sup>, 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 zariadeniam domu, na príslušenstve a pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15 v nasledovnej špecifikácii:

- **Byt číslo 3, nachádzajúci sa na 4. poschodí**, vchod Ondreja Štefanka 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel pozemku 8693/149857,
- **Nebytový priestor č. 3, druh nebytového priestoru 2 - Garáž, nachádzajúci sa na 1. poschodí** (prízemie budovy, súpisné číslo 3274), vchod Ondreja Štefanka 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1849/149857,

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., bytom: Ondreja Štefanka 3274/2, 851 01 Bratislava ako predávajúcich **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 **ako kupujúceho**

**za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 250 000 Eur.**

**a splnomocniť**

2. **starostu vykonať rozpočtové opatrenia** v roku 2023 podľa bodu 1 uznesenia zvýšením príjmov z podielu z dane s príjmov fyzických osôb a zvýšením kapitálových výdavkov v programe 9.3

Zmluva s predávajúcimi bude podpísaná do 90 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

## Dôvodová správa

**Žiadateľ:** Mestská časť Bratislava-Petržalka, IČO:00 603 201  
so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava

### **Predmet ponuky je prevod vlastníckeho práva:**

nehnutelnostiam nachádzajúcich sa v **Administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova)** v Bratislave, súpisné číslo 3274, druh stavby 15 - Administratívna budova s popisom stavby Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2), postavená na pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 825 m<sup>2</sup>, 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 zariadeniam domu, na príslušenstve a pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15 v nasledovnej špecifikácii:

- **Byt číslo 3, nachádzajúci sa na 4. poschodí**, vchod Ondreja Štefanka 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel pozemku 8693/149857,
- **Nebytový priestor č. 3, druh nebytového priestoru 2 - Garáž, nachádzajúci sa na 1. poschodí** (prízemie budovy, súpisné číslo 3274), vchod Ondreja Štefanka 2, v podiele 1/1 spolu s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1849/149857,

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., bytom: Ondreja Štefanka 3274/2, 851 01 Bratislava ako predávajúcich **do výlučného vlastníctva Mestskej časti Bratislava-Petržalka**, so sídlom: Kutlíkova 17, 852 12 Bratislava, IČO:00 603 201 **ako kupujúceho**

**za dohodnutú kúpnu cenu vo výške 250 000 Eur.**

Od pána Rastislava Šindlera Rastislav a pani Mgr. Viery Šindlerovej r. Hrivňákovovej, bytom: Ondreja Štefanka 3274/2, 851 01 Bratislava predložili ponuku Mestskej časti Bratislava-Petržalka na kúpu 3izbového kompletne zrekonštruovaného bytu v ich osobnom vlastníctve o výmere 86,96 m<sup>2</sup> na 4. poschodí (v ponuke je tretie podlažie) v dome na ulici Ondreja Štefanka 2 v Bratislave, k. ú. Petržalka. V byte bola pred 13 rokmi kompletne zrekonštruovaná kúpeľňa so samostatným WC. Pred 6 rokmi bola zrekonštruovaná kuchynská linka vrátane novej umývačky riadu, dlažby a sadrokartónového stropu. Pred 4 rokmi prebehla posledná rekonštrukcia spálne, pozostávajúcej z novej vstavanej skrine, vinylovej podlahy a sadrokartónového stropu. Súčasne prebehla aj rekonštrukcia obývačky, a to novej vinylovej podlahy a taktiež sadrokartónového stropu. V detskej izbe bol zrekonštruovaný sadrokartónový strop a nová vstavaná skriňa. Celý byt bol vymaľovaný a izby vystierkované. Pred dvoma rokmi boli doplnené exteriérové žalúzie.

K bytu prislúcha aj murovaná garáž v osobnom vlastníctve o výmere 18,5 m<sup>2</sup>, ktorá môže byť v prípade potreby vykurovaná a je v nej odkladací regál.

Byt sa predáva vrátane zabudovanej umývačky a všetkého vstavaného nábytku.

Cena bytu: 220 000,00 Eur a cena garáže: 30 000,00 Eur, v celkovej sume 250 000,00 Eur.

Zmluva s predávajúcimi bude podpísaná do 90 dní po schválení uznesenia v miestnom zastupiteľstve. V opačnom prípade uznesenie stratí platnosť.

Materiál bol predmetom rokovania miestnej rady dňa 05.12.2023. **Miestna rada predložený materiál neprerokovala.** Stanoviská komisií sú súčasťou materiálu.

Mestský úrad Bratislava Petržalka, Kutlíková 17, Bratislava 851 02

**Ponuka na predaj bytu č. 3 a garáže v osobnom vlastníctve v dome na Ulici Ondreja  
Štefanka 2 v Bratislave Petržalke**

Ponúkame na predaj 3 izbový kompletne zrekonštruovaný byt v osobnom vlastníctve o výmere 86,96 m<sup>2</sup> na 3 podlaží v dome na Ulici Ondreja Štefanka 2 v Bratislave Petržalke.

V byte bola pred 13 rokmi kompletne zrekonštruovaná kúpeľňa so samostatným WC, pred 6 rokmi bola zrekonštruovaná kuchynská linka vrátane novej umývačky riadu, dlažby a sadrokartónového stropu.

Pred 4 rokmi prebehla posledná rekonštrukcia spálne, pozostávajúcej z novej vstavanej skrine, vinylovej podlahy a sadrokartónového stropu.

Súčasne prebehla aj rekonštrukcia obývačky, a to novej vinylovej podlahy a taktiež sadrokartónového stropu.

V detskej izbe bol zrekonštruovaný sadrokartónový strop a nová vstavaná skriňa.

Celý byt bol vymaľovaný a izby vystierkované. Pred 2 rokmi boli doplnené exteriérové žalúzie.

K bytu prislúcha aj murovaná garáž v osobnom vlastníctve o výmere 18,5 m<sup>2</sup>, ktorá môže byť v prípade potreby vykurovaná a je v nej odkladací regál.

Byt sa predáva vrátane zabudovanej umývačky a všetkého vstavaného nábytku.

Cena bytu: 220.000,- Eur

Cena garáže: 30.000,- Eur

Rastislav Šindler

Mgr. Viera Šindlerová

V Bratislave dňa: 29.11.2023

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 29.11.2023  
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 14:31:47  
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 28.11.2023 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 <sup>2</sup>	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	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3274 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3110/15							
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					

1 z 3

**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) <b>Ondreja Štefanka 2</b>	Poschodie 4	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 8693/149857
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
8	Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava, PSC 851 01, SR, Dátum narodenia: : , Dátum narodenia: : BSM		1/1
Titul nadobudnutia			
Kúpa V-1451/01 zo dňa 13.6.2001			
Iné údaje			
Zmena adresy trvalého pobytu R-139/20			
Poznámky			
Bez zápisu.			
<b>Správca</b>			
Neevidovani			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovani			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

**ČASŤ C: ĽARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

2 z 3

-	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 Dátum vyhotovenia : 29.11.2023  
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 14:32:40  
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 28.11.2023 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 <sup>2</sup>	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	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3274 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3110/15							
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 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1849/149857
Štipisné 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
5	Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava, PSC 851 01, SR, Dátum narodenia: : Dátum narodenia: : BSM		1/1
	Titul nadobudnutia		
	Kúpa V-1448/01 zo dňa 28.5.2001		
	Iné údaje		
	Zmena adresy trvalého pobytu R-139/20		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
<b>Správca</b>			
Neevidovani			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovani			

**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: ĽARCHY

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**



ÚSTAV STAVEBNEJ EKONOMIKY, s.r.o.  
Miletičova ul. 21, 821 09 Bratislava



Znalecký úkon č. 115/2020

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

**Zadávatel:** Mestská časť Bratislava - Petržalka  
Kutíkova 17  
852 12 Bratislava  
IČO: 00603201

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka znaleckého posudku, č. obj. 600 zo dňa 17.9.2020

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 115 / 2020

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti: byt č. 3 na 4.p. a nebytový priestor č. 3 (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: 43 z toho príloh: 18  
Počet vyhotovení: 4

## 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 nehnuteľnosti: byt č. 3 na 4.p. a nebytový priestor č. 3 (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 obhliadky 9.9.2020

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 9.9.2020

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	formát
1	Objednávka znaleckého posudku, č. obj. 600 zo dňa 17.9.2020	originál
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 kábel UK, spevnené plochy	scan
3	Projektová dokumentácia "DOM - Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava", projektant Ing. Milošlav Ilavský, dátum XI.2000, stupeň: skutkový stav; v rozsahu pôdorys 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, pôdorys AB, pôdorys stavby dielne a garáže, rezy, pohľad	slabo čitateľný scan
6	Geometrický plán č. 173/2013, Trigon alfa, spol. s r.o., na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. 3110/16 a 3110/17, vyhotovený dňa 6.12.2013, úradne overený dňa 16.12.2013	scan

b) Obstarané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (zvlášť pre byt aj garáž), k.ú. Petržalka, vytvorený cez kataster portál dňa 11.9.2020
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez kataster portál dňa 25.8.2020
- Fotodokumentácia a zameranie z miestnej obhliadky zo dňa 9.9.2020
- 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 NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/95 a neskorších zmien a doplnení.
4. Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
5. Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tímočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
6. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
7. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
8. Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
9. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
10. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparína a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
11. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012
12. Realitné portály reality.sk, topreality.sk, nehnuteľnosti.sk

#### 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

##### 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 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 používajú metódy:

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

##### Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – 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).

Všeobecná hodnota pozemkov

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

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

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot (VHMJ \cdot k_{PD}) \quad [€]$$

kde M – počet memých jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité 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 memých jednotiek,  
RU – rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,  
k<sub>CU</sub> – koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a posledným známym údajom  
k<sub>V</sub> – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,  
k<sub>ZP</sub> – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,  
k<sub>VP</sub> – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,  
k<sub>K</sub> – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,  
k<sub>M</sub> – 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 metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatočne hodnoverné podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je použitá, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá nie je používaná na podnikanie. Ako najvhodnejšia je zvolená metóda polohovej diferenciácie z dôvodu, že 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) Vlastnicke 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 11.9.2020 nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh chr. nehn.
3110/15	825	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku: 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1

Legenda:

Kód druhu stavby: 15 – Administratívna budova.

Kód umiestnenia stavby: 1 – Stavby postavené na zemskom povrchu.

#### Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

Por.č. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel



## Byt

Vchod: Čapajevova 2 4.p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve

a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 8693 / 149857

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

8 Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2,  
Bratislava, PSČ 851 01, SR

Dátum narodenia: : Dátum narodenia: : Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Titul nadobudnutia: Kúpa V-1451/01 zo dňa 13.6.2001

## Nebytový priestor

Vchod: 2 1.p. Priestor č. 3

Druh nebytového priestoru: 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve

a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 1849 / 149857

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2,  
Bratislava, PSČ 851 01, SR

Dátum narodenia: : Dátum narodenia: : Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Titul nadobudnutia: Kúpa V-1448/01 zo dňa 28.5.2001

Legenda: Druh nebytového priestoru: 2 – Garáž;

## ČASŤ C: ŤARCHY

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.

8 Vlast.pod 8 - Šindler Rastislav - Záložné právo v prospech predávajúceho na  
nesplatenú časť z ceny bytu v zmysle ČI.X, bod 2 zmluvy zo dňa 27.2.2001 podľa V-1451/01 zo dňa  
13.6.2001

Iné údaje: Žiadosť o úpravu Z-12769/15

8 Zmena adresy trvalého pobytu R-139/20

5 Zmena adresy trvalého pobytu R-139/20

Poznámka: Bez zápisu

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním za účasti vlastníka bola vykonaná dňa  
9.9.2020. Počas obhliadky bol preverený a fotograficky zdokumentovaný stav posudzovaných  
nehnuteľností. Skutkový stav je zaznamenaný v časti popis nehnuteľnosti 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 katastrálny portál; 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.

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. 3 na 4.p.
- Nebytový priestor č. 3 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.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č. 3 na 4.p., Ul. Ondreja Štefanka 2, Bratislava

a) Stavebno-technický popis domu:

Posudzovaných je byt č. 3 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. 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 múrivo tvorí kombinácia tehál a iných materiálov. Vnútoré múrivo 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. Vnútoré 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. 3 na 4.p. bytového domu súpisné číslo 3274, Ul. 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. 3 na 4.p. pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je: kuchyňa, WC, kúpeľňa, predsieň, komora a loggia.

Byt je vykonanej rozsiahlej rekonštrukcii a modernizácii.

22	Úpravy vnútorných povrchov	Na stenách a stropoch sú omietky s maľbami, kombinácia štruktúrovaných a vápenných omietok.
23	Vnútoré keramické obklady	V kúpeľni, WC.
24	Dvere	Vnútoré dvere na báze dreva, jednoduché, do obložkových zárubní, 1x dvojkrídlové posuvné, vstupné sú pôvodné.
25	Povrchy podláh	Keramická dlažba a plávajúca laminátová podlaha.
26	Vykurovanie	Ústredné, rebrové radiátory s regulačnými ventilmi a meraním spotreby.
27	Elektroinštalácia	Svetelné a zásuvkové obvody.
28	Vnútorý vodovod	Rozvod vody je v kuchyni, kúpeľni, WC.
29	Vnútorá kanalizácia	Rozvod kanalizácie je zriadený v kuchyni, kúpeľni a WC.
30	Vnútorý plynovod	V byte nie je užívaný.
31	Ohrev teplej vody	Diaľkové rozvody.
32	Vybavenie kuchýň	Moderná kuchynská linka priama, dolné aj horné skrinky po celej dĺžke, nerezový drez s odkvapkávačom, zabudované spotrebič: umývačka riadu, el. varná doska, el. rúra, odsávač pár.
33	Vnútoré hygienické zariadenia, vrátane WC	Kúpeľňa: plastová obmurovaná vaňa, keramické umývadlo s podskrinkou, rebríkový radiátor, pákové batérie. Samostatné WC: WC so zabudovanou nádržkou.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Jadro je murované.
35	Ostatné	Okná plastové so žalúziami, vstavaná skriňa v predsieni a 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 (m<sup>2</sup>) 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 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

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba 15,60	15,60
izba 9,84	9,84
izba 15,93	15,93
kuchyňa 14,07	14,07
predsieň 20,04	20,04
kúpeľňa 4,81	4,81
WC 2,01	2,01
Komora 1,81	1,81
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>83,71</b>
pivnica 3,22	3,22
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>86,93</b>
loggia 3,26	3,26

### 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:  $k_{cu} = 2,629$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$   
 Počet izieb: 1

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_1$	Koef. štand. $ks_1$	Úprava podielu $cp_1$ * $ks_1$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				

1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,76
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,91
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,95
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,98
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
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	3,46
13	Povrchy podláh	0,50	0,60	0,30	0,30
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,47
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,98
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
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
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,20	4,80	4,75
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,99
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,37
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,97
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,47
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,97
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	1,98
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,95
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,96
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,96
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	7,42
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>101,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 101,10 / 100 = 1,011$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 1,158 * 1,0110 * 1,10$$

$$VH = 1\,101,35 \text{ €/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 3 na 4.p.	1992	28	62	90	31,11	68,89

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 101,35 €/m <sup>2</sup> * 86,93m <sup>2</sup>	95 740,38
Technická hodnota	88,89% z 95 740,38 €	85 955,53

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 Nebytový priestor č. 3 (garáž) na 1.NP

Posudzovaný je nebytový priestor (uzamykateľná 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 so samostatným vstupom na 1.NP. 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. Okná nie sú. Vykurovanie nie je. Vstup do garáže je cez manuálnu dvojkrídlovú plechovú bránu.

#### 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 <sup>2</sup> ]
garáž 18,60	18,60
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>18,60</b>

#### 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:  $k_{CU} = 2,629$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$   
 Počet miestností: 1

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Uprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				

1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,41
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,10
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,25
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,84
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,41
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,56
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,84
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,10	0,20	0,26
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,13
11	Dvere	0,50	0,60	0,30	0,38
12	Okná	5,00	0,70	3,50	4,48
13	Povrchy podláh	0,50	0,60	0,30	0,38
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,20
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,56
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,56
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,56
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	1,28
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,12
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	3,07
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,20
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,84
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	2,50	6,25	8,01
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>78,05</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 78,05 / 100 = 0,7805$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,629 * 1,158 * 0,7805 * 1,10$$

$$VH = 850,25 \text{ €/m}^2$$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NP č. 3 (garáž)	1992	28	62	90	31,11	68,89

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	850,25 €/m <sup>2</sup> * 18,6m <sup>2</sup>	15 814,65
Technická hodnota	68,89% z 15 814,65 €	10 894,71

### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov:</b>		
<b>Byt</b>		
Byt č. 3 na 4.p.	95 740,36	65 955,53
<b>Spolu pre skupinu: Byt</b>	<b>95 740,36</b>	<b>65 955,53</b>
<b>Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov:</b>		
<b>Garáž</b>		
NP č. 3 (garáž)	15 814,65	10 894,71
<b>Spolu pre skupinu: Garáž</b>	<b>15 814,65</b>	<b>10 894,71</b>
<b>Celkom:</b>	<b>111 555,01</b>	<b>76 850,24</b>

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU

### OBJEKTOV: Byty

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú 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 posudzovaný areál. Vzdialenosť do centra mesta je cca 5 km, vzdialenosť na najbližší diaľničný napájač je cca 2km. Okrem železničnej 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 %. Zafaženie hlukom a prašnosťou je akceptovateľné, plynúce z charakteru danej 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

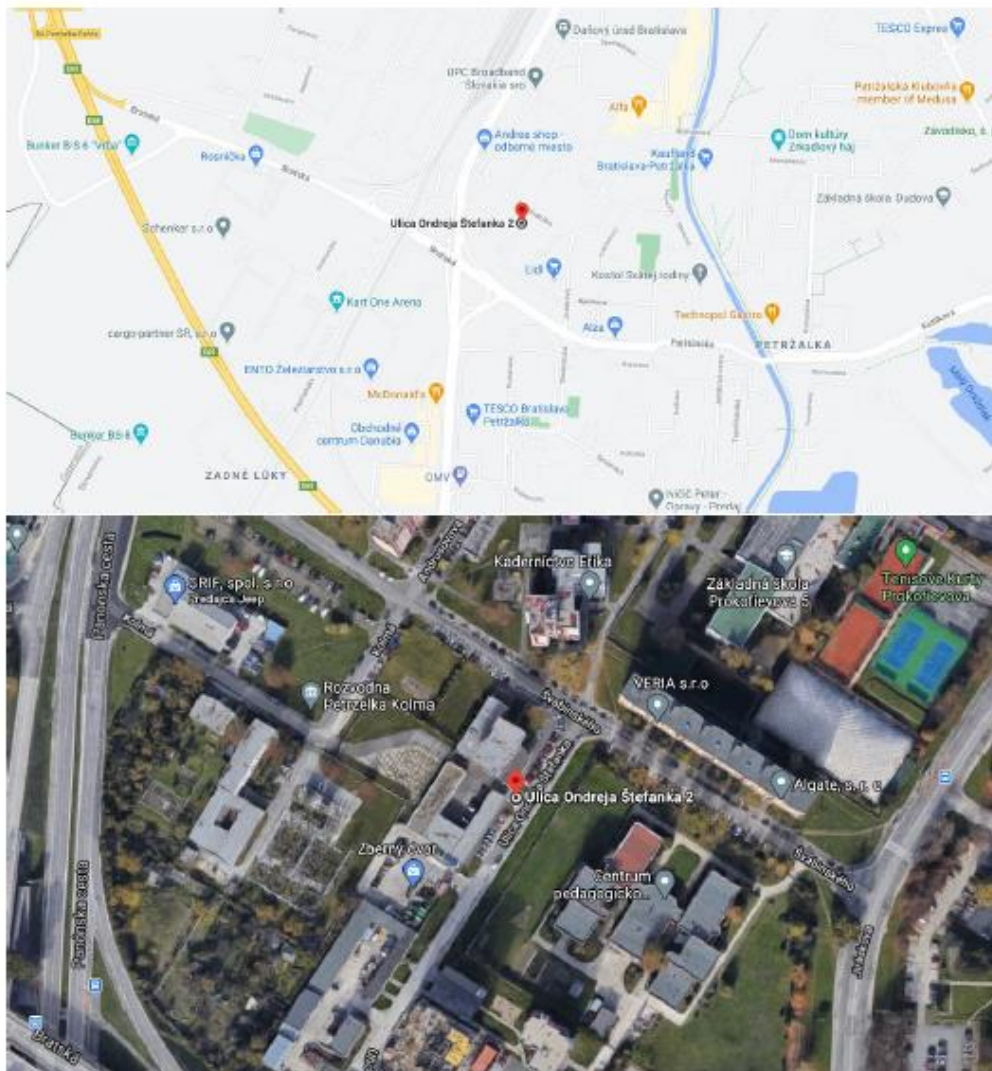
V zmysle listu vlastníctva č. 3446 sa na nehnuteľnosti neviažu žiadne farchy znižujúce hodnotu nehnuteľnosti.

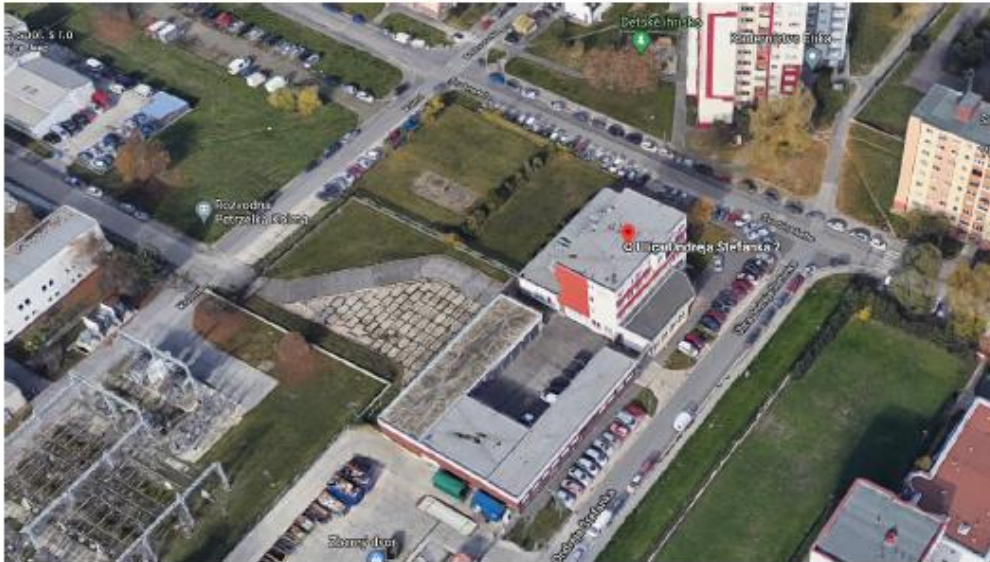
Prístup k budove je možný len cez pozemok p.č. 3110/16, ktorý je v súkromnom vlastníctve. Na danom pozemku nie je zriadené vecné bremeno v podobe práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníka bytu a garáže.



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

Mapa lokality:





### 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. 3 je trojizbový byt mierne nadštandardnej výmery, po vykonanej rozsiahlej rekonštrukcii a modernizácii. V čase obhliadky prebiehali práce na povrchových úpravách stien v obývacej izbe.

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.

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 diferenciacie nasledovne:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,650 + 3,300)	4,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,908
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,650 - 1,485)	0,165

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,300	10	33,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,650	30	49,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,950	7	34,65
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,165	6	0,99
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,300	10	33,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,950	8	39,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,650	6	9,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,650	5	8,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,908	9	8,17
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,650	7	11,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v	I.	4,950	7	34,65

	dosahu do 5 minút				
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,950	6	29,70
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,908	4	3,63
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,300	5	16,50
16	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý byt	II.	3,300	20	66,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>395,59</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 395,59 / 145$	2,728
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 65\,955,53 \text{ €} * 2,728$	<b>179 926,69 €</b>

## 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 rovinný. 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	8893/149857	47,86

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MU} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,40
$k_v$ 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.)	1,30
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	244,68 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{Poz} = 8693/149857 * 201\,861,00 \text{ €}$	11 709,68 €

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3110/15	$825,00 \text{ m}^2 * 244,68 \text{ €/m}^2 * 8693/149857$	11 709,68
<b>Spolu</b>		<b>11 709,68</b>

## 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, 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 závady viaznuce na

## nehnutelnosti 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.

## 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 vo vlastníctve. Pripravenosť inžinierskych sietí je dostatočná, reprezentovaná napojením na verejnú kanalizáciu, vodovod, elektrickú energiu, telekomunikačné siete.

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. 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.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,350 + 2,700)	4,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,700
III. trieda	Priemerný koeficient	1,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,743
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,350 - 1,215)	0,135

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $V_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlišku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,700	10	27,00

2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,350	30	40,50
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,700	7	18,90
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,700	5	13,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	bez príslušenstva	V.	0,135	6	0,81
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,743	10	7,43
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,050	8	32,40
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,350	6	8,10
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,350	5	6,75
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	4,050	9	36,45
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b>				
	skladové priestory a garáže	V.	0,135	7	0,95
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,050	7	28,35
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,050	6	24,30
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,743	4	2,97
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,700	5	13,50
16	<b>Názor znalca</b>				
	dobrý nebytový priestor	II.	2,700	20	54,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>315,91</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 315,91 / 145$	2,179
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 10 894,71 \text{ €} * 2,179$	<b>23 739,57 €</b>



## 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	1849/149857	10,18

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	1,40
k <sub>v</sub> 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 <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>f</sub> koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )	1,35
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k <sub>z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k <sub>r</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,6855
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,6855$	244,68 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{Foz} = 1849/149857 * 201\ 861,00 \text{ €}$	2 490,65 €

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3110/15	$825,00 \text{ m}^2 * 244,68 \text{ €/m}^2 * 1849/149857$	2 490,65
<b>Spolu</b>		<b>2 490,65</b>

### 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. 3 na 4.p. a nebytový priestor č. 3 (garáž) na prízemí objektu súp. č.3274 na Ul. Ondreja Štefanka 2 v Bratislave – Petržalke v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

Odpoveď:

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt</b>		
Byt č. 3 na 4.p.	1/1	179 926,69
<b>Pozemky</b>		
LV 3446, podiel k bytu - parc. č. 3110/15 (47,86 m <sup>2</sup> )	8893/149857	11 709,88
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Byt</b>		<b>191 636,37</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáž</b>		
NP č. 3 (garáž)	1/1	23 739,57
<b>Pozemky</b>		
LV 3446, podiel k NP 2 - parc. č. 3110/15 (10,18 m <sup>2</sup> )	1849/149857	2 490,85
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Garáž</b>		<b>26 230,22</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>217 866,59</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>218 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestoosemnásttisíc Eur</b>		

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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádzkou; 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 24.9.2020

Ing. Juraj Nagy, PhD.

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

## IV. PRÍLOHY

P.č.	Doklad	formát	počet strán
1	Objednávka znaleckého posudku, č. obj. 600 zo dňa 17.9.2020	A4	1
2	Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (zvlášť pre byt a garáž), k.ú. Petržalka, vytvorený cez kataster portál dňa 11.9.2020	A4	4
3	Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez kataster portál dňa 25.8.2020	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 kanaál UK, spevnené plochy	A4	2
5	Projektová dokumentácia v rozsahu: pôdorys 4.p. s vyznačením bytu a pôdorys prízemia s vyznačením garáže	A4	2
6	Fotodokumentácia z obhliadky	A4	3
7	Prehľad ponúk realitných kancelárií	A4	5
<b>spolu</b>		<b>A4</b>	<b>18</b>

Organizácia  
Mestská časť Bratislava-Petržalka  
Kutlikova 17, 852 12 BRATISLAVA

---

Adresa dodávateľa

Ústav stavebnej ekonomiky s.r.  
Miletičova 21  
821 09 Bratislava

## Objednávka číslo: 600

Štúdie, expertízy, posudky 01 1 1 637011 0801 9 3 Účet:

Predmet objednávky		Spolu
		Eur
Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty objektov v areáli ZSE na ul. Ondreja Štefanka v Bratislave v zmysle LV č.3446 a 4174, k.ú.		
Znalecky posudok žiadame na:		
Byt číslo 1	300,- Eur	
Byt číslo 2	300,- Eur	
Byt číslo 3	300,- Eur	
Byt číslo 4	300,- Eur	
Spolu	1 200,- Eur	
<b>SPOLU</b>		<b>1200.00</b>
Presná adresa a PSČ odberateľa, ktorému má byť faktúra zaslaná	Mestská časť Bratislava-Petržalka Kutlikova 17, 852 12 Bratislava 1	
Bankové spojenie odberateľa	Prima banka Slovensko a.s., IBAN: SK41 5600 0000 0018 0059 9001	
Dodacia lehota		
Splatnosť	14 dní od doručenia faktúry	
IČO	00603201	

Dátum vystavenia: 17.09.2020

Ing. Ján Hrčka  
starosta

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Príloha č. 2a

Okres: Bratislava V

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PETRŽALKA

Dátum vyhotovenia 11.09.2020

Katastrálne územie: Petržalka

Čas vyhotovenia: 11:05:22

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3110/15	825	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Byt**

Vchod : 2 4. p. Byt č. 3

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 8693 / 149857

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

8 Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpa V-1451/01 zo dňa 13.6.2001

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

**ČASŤ C: ĎARCHY**

Por.č.:

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.

8 Vlast.pod 8 - Šindler Rastislav [\*29.03.1965] - Záložné právo v prospech predávajúceho na nesplatenú časť z ceny bytu v zmysle Čl.X, bod 2 zmluvy zo dňa 27.2.2001 podľa V-1451/01 zo dňa 13.6.2001

Iné údaje:

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 10.09.2020 18:00

**Poznámka:**  
Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.*

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Príloha č. 2b

Okres: Bratislava V

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PETRŽALKA

Dátum vyhotovenia 11.09.2020

Katastrálne územie: Petržalka

Čas vyhotovenia: 10:58:33

**ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3110/ 15	825	zastavaná plocha a nádvorie	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3274	3110/ 15	15	Čapajevova 2		1

Legenda:

Druh stavby:

15 - Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Nebytový priestor**

Vchod : 2 1. p. Priestor č. 3

Druh nebytového priestoru: 2

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

1849 / 149857

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

5 Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR

Dátum narodenia :

Dátum narodenia :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Titul nadobudnutia Kúpa V-1448/01 zo dňa 28.5.2001

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

2 - Garáž

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

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.

Iné údaje:

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 10.09.2020 18:00

**5 Zmena adresy trvalého pobytu R-139/20**

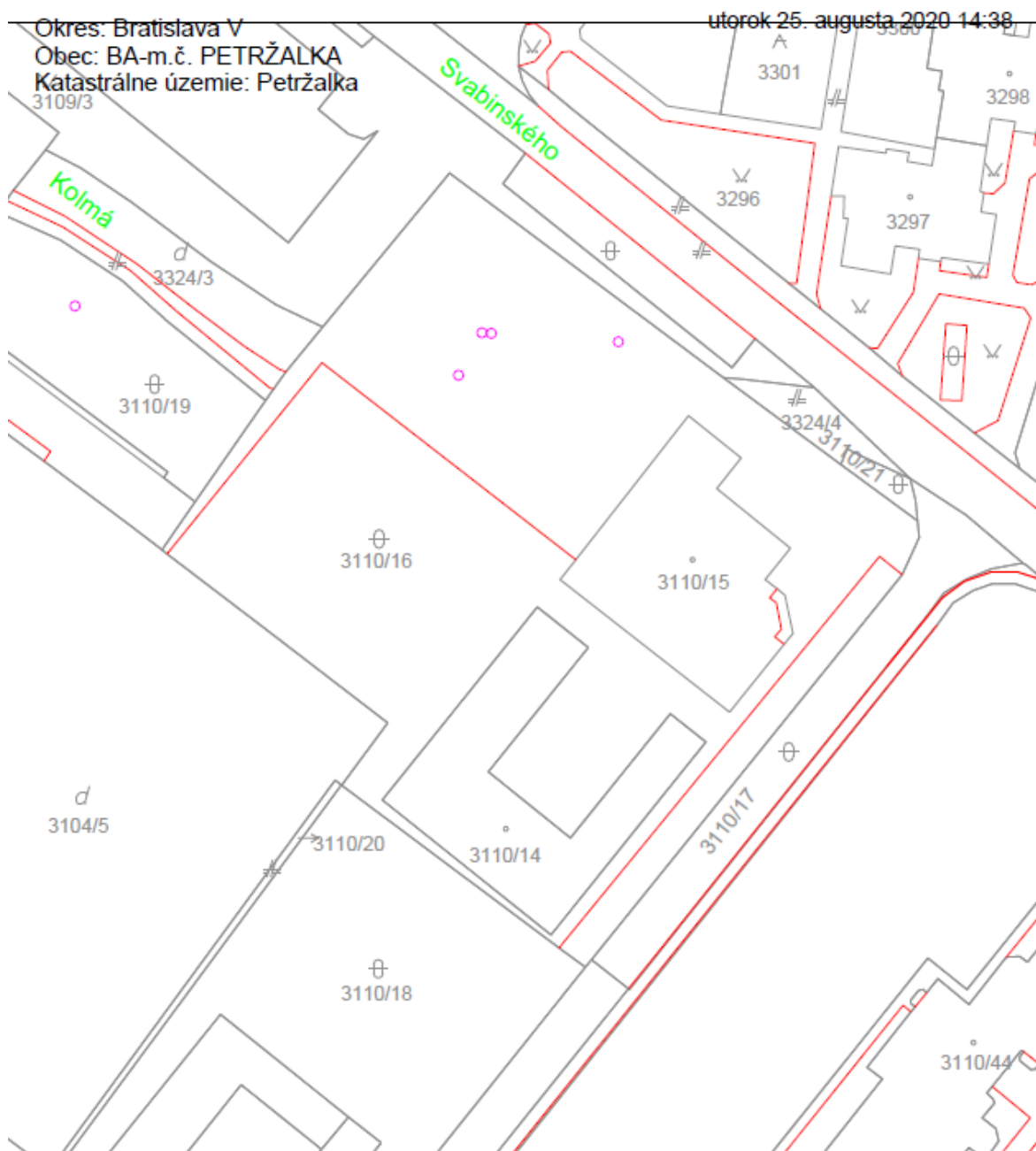
**Poznámka:**  
**Bez zápisu.**

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.*

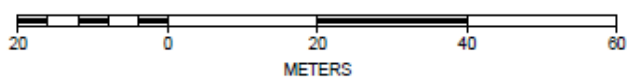


# Informatívna kópia z mapy

Vytvorené cez katastrálny portál

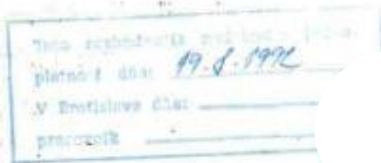


SCALE 1 : 800



Obvodný úrad životného prostredia Bratislava V.

1. iden. č.	<input type="text"/>	Z
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 - tiky 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 užívanie 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.

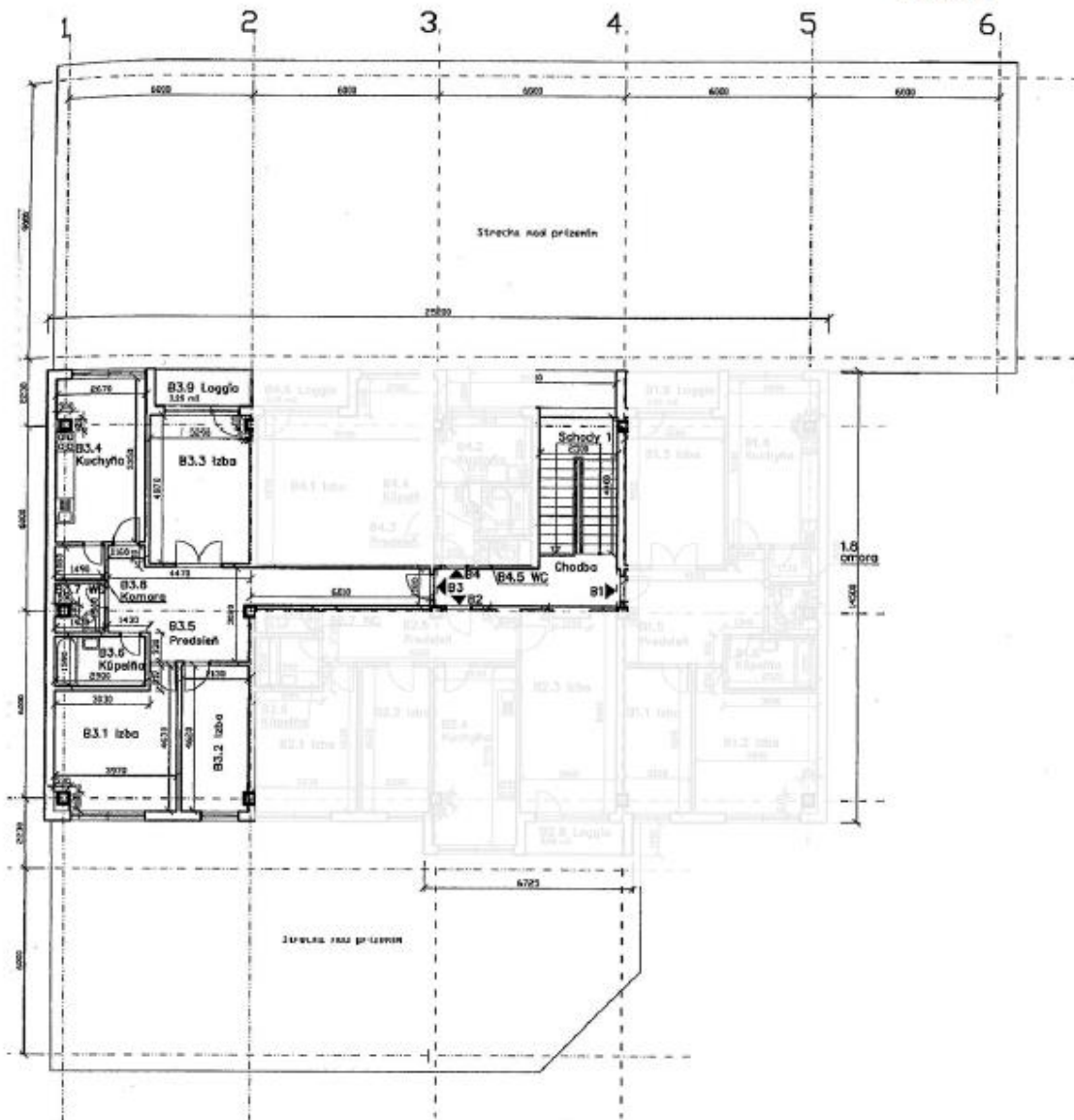
~~Podpis~~

#### Na vedomie:

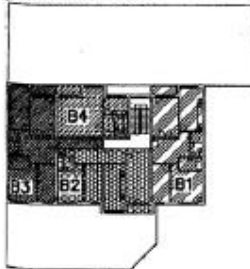
- 1/ RZ Bratislava
- 2/ ObÚ V.-ŠOL, UHE
- 3/ ObSZPO V.
- 4/ ÚŽP

pred

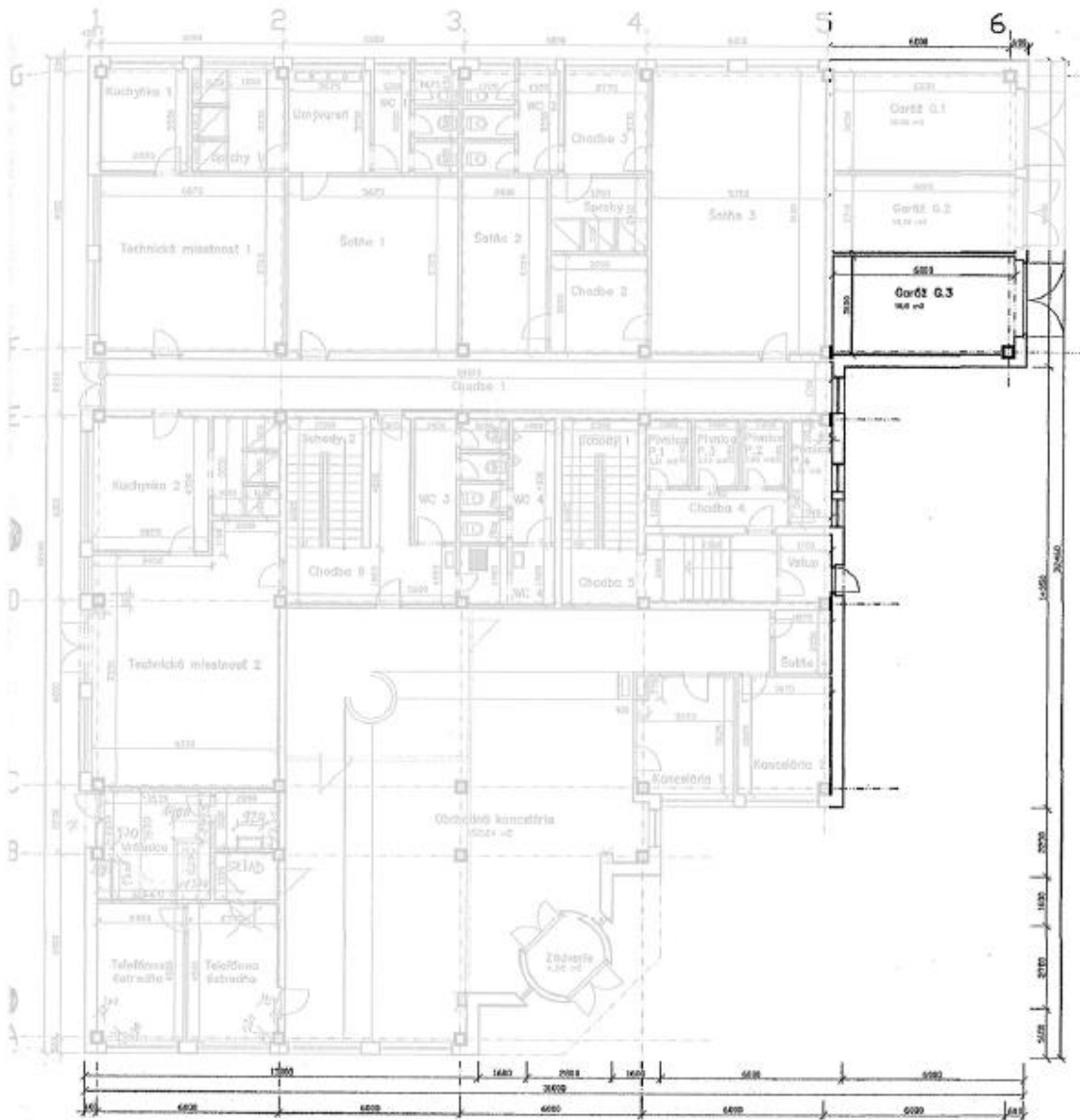
Vybavuje: Ing. Rechterovičová



POLOHA BYTOV V DOME:



Hlavný inž. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PROJEKČNÁ KANCELÁRIA <b>Ing. Milošlav ILAVSKÝ</b> AUTORIZOVANÝ INŽENIER STAVBY – STAVBA STAVBY ZNAČKA V OBLASTI STAVOBÝVNÍCTVA POMŇUJTE SI NA ŠTÁTNE OCHRANU NÁRUBNÍKOV SPOLOČNOSŤ INŽ. M. ILAVSKÝ IČO/SR. 87/52822716, DIČ: 0025/0284, 003474000		
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský Patrik Barák		Formát:	2 A4	
Objednávateľ: ZSE s.p. Čulenova 6, BA	Okres: Bratislava V.			Datum:	XI.2000.	
Názov a miesto stavby: <b>DOM – Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava</b>				Stupeň:	Skutkový stav	
Katastrálne územie: Petržalka		Súpisné 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: PĚDORYS 3. POSCHODIA (3. Poschodie = 4. Nadzemné podlažie = 4. N.P.)				1 : 130	04	



Hlavný ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	POSKVENÉ KANCELÁRIA <b>Ing. Miroslav ILAVSKÝ</b> ARCHITECTONICKÝ STROJNÝ INŽENIER - STAVBA STAVOP INŽINIER V OBLASTI STAVOPRÁV PODKAPKY STAVOP, STAVBA, OSOBNÉHO KONZULTINGU Bratislava číslo 48, 811 94 BRATISLAVA IČO/IB: 37/518/2174, IČ: 502261628, 083247452	
	Ing. M. Vleviský	Ing. M. Ilavský Patrik Borák	Ing. M. Ilavský	Formát:	2 A4
Objedávateľ: ZSE s.p. Čulenová 6, BA	Okres: Bratislava V.			Škála:	x1,2000.
Názov a miesto stavby				Stupeň:	Skutkový stav
<b>DOM – Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava</b>				Zákn. č.:	136/2000
Katastrálne územie: Petržalka	Súpravné číslo domu: 3274			Archiv. č.:	136/2000
Obec: Bratislava – m.č. Petržalka	na parcele číslo: 3110/15			Mierka:	Číslo prílohy: 01
Okres: Bratislava V.				1 : 130	Sada č.:
Obsah: P6DORYS PRÍZEMIA					
(Prízemie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)					

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č. 8



Spoločné priestory na prízemí.

Vstup do bytu.



Hala.



Pohľady na dom. Vstup do bytovej časti.



Izba.

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č. 6



Kúpeľňa.

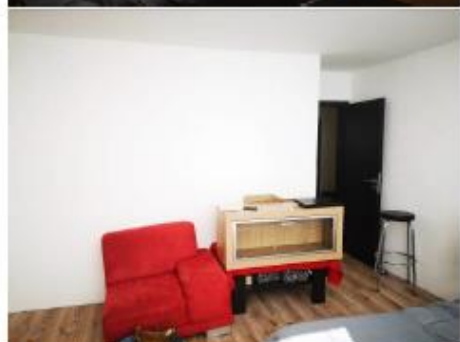
WC.



Kuchyňa.



Izba.



Izba.



Loggia.



Komora.

Pivnica.

FOTODOKUMENTÁCIA

Príloha č. 6



Detail.



Garáž.





**METROPOLITAN REAL, s.r.o.**  
Dereňová 3/88, Bratislava  
Reálny maklér:  
**METROPOLITAN REAL**  
0948008302

### Veľký 3-izbový byt s loggiou na Blagoevovej ulici v Petržalke

**Cena**  
**182 000,00 EUR**

#### Vlastnosti

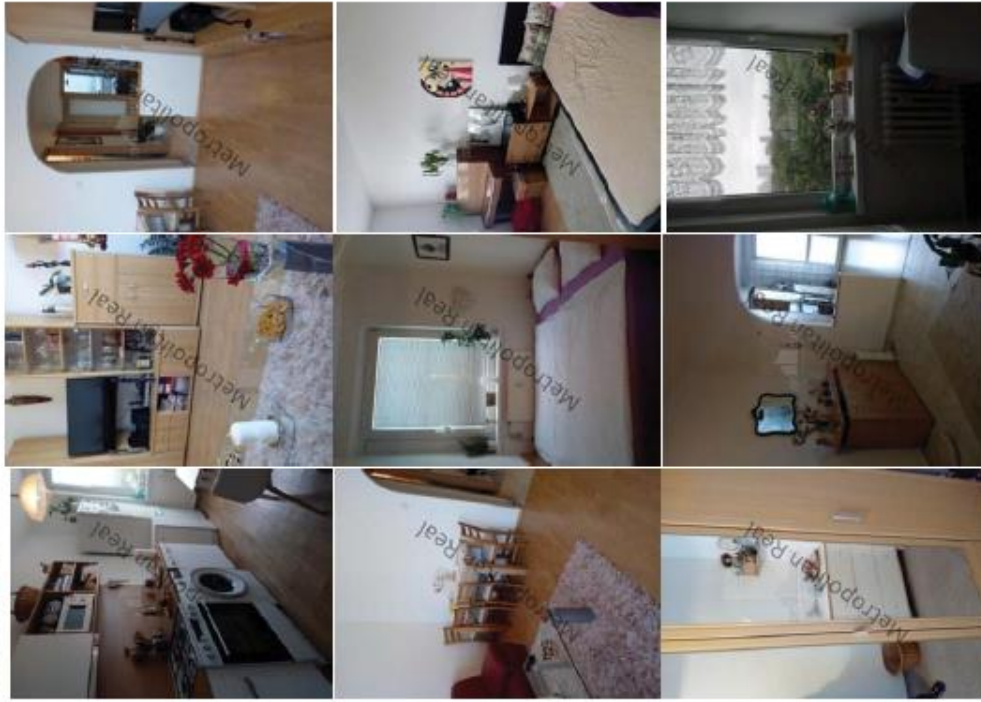
**Kategória:** 3 izbový byt / Predám  
**Lokalita:** Blagoevova, Petržalka (okres Bratislava V)  
**Plocha:** užívateľská 76 m<sup>2</sup>  
**Identifikačné číslo:** 3545  
**Url:** <https://www.topreality.sk/id7396742>



#### Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj priestraný 3-izbový byt s veľkou loggiou na Blagoevovej ulici vo vyhľadávanej lokalite na začiatku Petržalky. Byt má výmeru 76 m<sup>2</sup> a nachádza sa na 7. poschodí v 12-poschodovom bytovom dome. Byt je dispozične veľmi dobre riešený a presvetlený. Pozostáva z troch samostatných izieb, kúpeľne, kuchyne, k úprku a WC. K nehnuteľnosti patrí aj pivnica, ktorá sa nachádza tiež na 7. poschodí. Byt je kompletné zrekonštruovaný, vrátane nových stápnacích rozvodov, nové bezpečnostné dvere, plastové okná, diaľby, podlahy, obklady, kuchynská linka na mieru so vstavanými spotrebičmi. Bytový dom je zateplený, s dvoma novými výťahmi a elektrickým vrátnikom pri vstupe do vchodu. Byt sa nachádza v lokalite s kompletnou občiankou a výhľadnosťou TESCO, detské ihriská, obchody, komerčné služby, zdravotné stredisko, Ekonomická univerzita, zástávka MHD s veľmi dobrou dostupnosťou do centra. Cena bytu je 182.000,- EUR + sprostredkovateľská provízia. Kontakt: info@metropolitanreal.sk, 0948 008 302. Klientom bezplatne ponúkame kompletný hypotekárny servis - poradenstvo a realizácia celého hypotekárneho procesu od zabezpečenia najvýhodnejšej ponuky až po uzavretie úverovej zmlúvy. V rámci provízie zabezpečíme pre našich klientov kompletný servis od uskutočnenia obhliadky až po odovzdanie bytu, vrátane právneho servisu (vypracovania všetkých zmlúv, návrhu na vklad vlastníckeho práva a odovzdávacieho protokolu), uhradenia poplatkov za osvedčenie podpisov u notára a za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

#### Dalšie fotografie





MIRABELL  
ulica Svornosti 4,  
Bratislava-Rašajské  
Banské  
Reálny maklár  
Mária Hajdínová  
0948122336

### EXKLUZIVNE: Veľký 3 izbový byt s dvomi loggiami, Osuského ulica, 87 m<sup>2</sup>



**Cena**  
183 000,00 EUR

#### Vlastnosť

**Kategória:** 3 izbový byt / Predám  
**Lokalita:** Osuského, Petržalka (okres Bratislava V)  
**Plocha:** úžitková 87 m<sup>2</sup>  
**Identifikačné číslo:** ASIS-329  
**Url:** <https://www.topreality.sk/byt/39/04/14>

#### Popis nehnuteľnosti

Exkluzívne ponúkame na predaj 3 izbový byt v mestskej časti Bratislava - Petržalka na Osuského ulici, vo výbornej lokalite pri Zrkadlovom háji. Nachádza sa na 3.p./12 p. zatopeného panelového bytového domu s výťahmi. Celková výmera bytu je 77,15 m<sup>2</sup> + dve loggie o celkovej výmere 8,58 m<sup>2</sup> + pivnička o výmere 1,48 m<sup>2</sup>. Byt prešiel postupne čiastočnou rekonštrukciou, ktorá pozostáva: - staršia rekonštrukcia - kúpeľňa a WC, elektrina v kúpeľni a WC, postná skrinka, plastové okná so žalúziami a sieťkami, bezpečnostná vchodová dvere, dlažba na loggiách - 4 ročná rekonštrukcia - laminátové podlahy a dlažba - 2 ročná rekonštrukcia - nová kuchynská linka so sporáčkami (chladnička s mrazničkou, umývačka riadu, elektrická varná doska, elektrická rúra, digestori) V obývacíj izbe sa nachádza 1 rok stará klimatizácia zn. Sincelar. Byt je výborne dišpozične riešený: hala, obývacia izba s loggiou orientovaná do dvora, spálňa so zasklenou loggiou orientovaná do ulice, detská izba, kúpeľňa, samostatné WC a kuchyňa. K bytu prislúcha aj pivnička, ktorá je na prizemí bytového domu. Orientácia bytu je sever (kuchynská izba a spálňa) a juh (obývacia izba). Bytový dom prešiel rekonštrukciou: zateplenie, strecha, repasované výťahy, nová brána na čp. nové zvončeky, plastové okná na schodiskách. V tomto roku sa plánuje výmena stúpačiek a renovovanie chodieb pred bytmi (t.j. dlažba a maľovanie), nové výťahy, rekonštrukcia vchodu. Energetický certifikát bytového domu - B. Bytový dom bol daný do užívania v roku 1979. Mesačné náklady sú správača 180,- EUR + Elektrina 15,- EUR/4 osoby. Výborná občianska vybavenosť v blízkosti bytového domu: školy, zdravotné stredisko, kultúrny dom Zrkadlový háj a nákupné reťazce (Kaufland, Lidl, Tesco, Billa), zástavky MHD, reštaurácie. Do roku 2023 je plánovaná i električková trať k Zrkadlovému háju. Cena bytu je 183 000,- EUR. Cena je celková vrátane provízie, ktorá zahŕňa kompletný právny a predajný servis (ZBZ, KZ, návrh na vklad, notár, kataster, banky, preberací protokol). Zabezpečíme vám kompletné hypotekárne poradenstvo našim hypotekárnym špecialistom. Kontakt: Nikola Hajdínová, tel. č. 0948 122 336, e-mail: [info@mirabell.sk](mailto:info@mirabell.sk).

### Dalšie fotografie





**StarBrokers**  
-----  
REĽI. ESTÁTE

**StarBrokers, s.r.o.**  
Palašady 50, Bratislava  
Realitný maklér  
**Ing. Ingrid FORMANOVA**  
0903 2535 95

**StarBrokers- PREDAJ: Krásny sieničný 3-izb. byt pri Draždiaku, 2 loggie, Rovniankova ul.**



**Cena**  
**178 000,00 EUR**

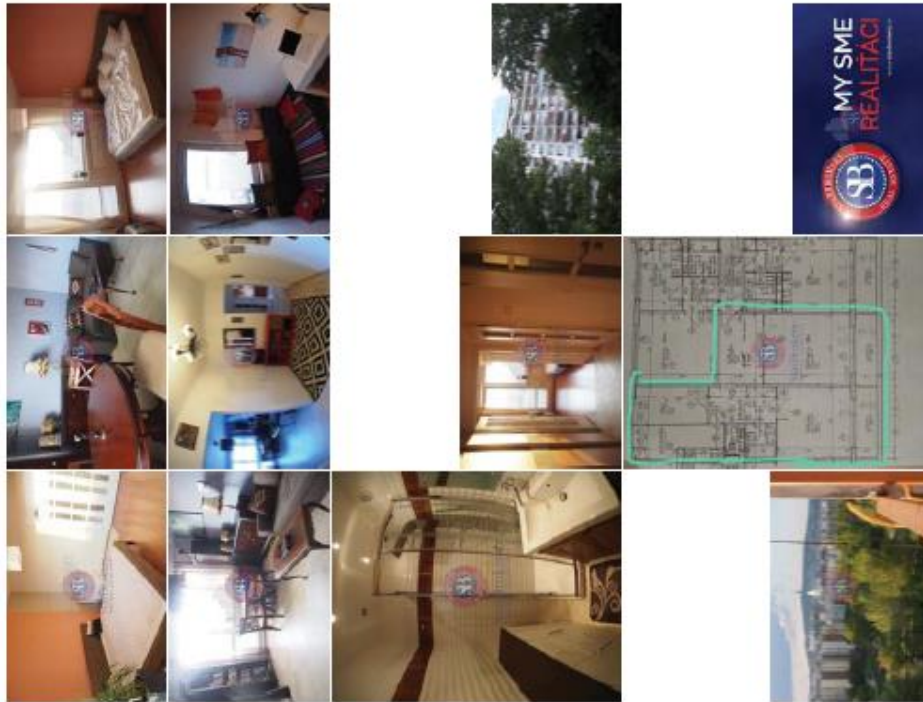
**Vlastnosti**

**Kategória:** 3 izbový byt / Predám  
**Lokalita:** Rovniankovo, Petržalka (okres Bratislava V)  
**Plocha:** úžitková 84 m<sup>2</sup>  
**Identifikačné číslo:** IF157  
**Url:** <https://www.torealty.sk/id/72.09.180>

**Popis nehnuteľnosti**

Certifikovaný senior real estate broker Ing. Ingrid Formanová ponúka : Na predaj krásny, priestraný a sieničný 3-izb. byt s 2 veľkými loggiami, orientovaný na Z. Rozloha bytu: 76 m<sup>2</sup> plus pivnica 1,60 m<sup>2</sup> + 2 loggie (každá 4,05x1,20 m) . Spolu 84 m<sup>2</sup>. Nachádza sa vo vyhladavanej lokalite Petržalky na Rovniankovej ul. Byt bol nedávno zrekonštruovaný a moderne zariadený, je situovaný na 11.posch./12. Bytový dom je zateplený a má 2 výmenné výťahy. Dispozičné riešenie: V byte je veľká a priestraná vstupná hala, obývačka, chodba, veľká spálňa, detská izba. Kuchynka je samostatná a kompletne vybavená spotrebičmi, umývačkou riadu, práčkou. V každej izbe je dostatok úložného priestoru, pozdĺž celej chodby je roľidoor. Lokalita: tiché a príjemné prostredie, v okolí dostatok zelene, park, rameno Dunaj, jazero Draždiak je peší 10-15 min. Pod domom sa nachádza pohodlné parkovanie. Výhľad na hrad a Rakúsko je z loggie v obývačke aj zo spálne. Pri západe s níka sú mestnosti zariadené krásnym svetlom. Cena: 178.000,-€ vrátane provízie pre RK. V rámci provízie pre Vás osobne zabezpečíme: - Kompletné právne služby, ktoré zabezpečujú naši advokáti s dlhoročnou praxou v oblasti realitného práva. - Katastrálny servis so 100% garanciou prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti. - Základný poplatok súvisiac s prevodom vlastníckych práv k nehnuteľnosti na katastr. - Zabezpečenie hypotéky s najnižšou úrokovou sadzbou na trhu, resp. súčinnosť s financujúcou bankou klienta. - Služby spojené s odovzdaním bytu a prepísaním energií u jednotlivých dodávateľov. - Daňové poradenstvo k predmetnej nehnuteľnosti. © COPYRIGHT StarBrokers, s.r.o. - Fotografie, obrázky a texty sú autorským dielom a majetkom matlicnej kancelárie StarBrokers. -----MY SME REALTÁČ

**Dalšie fotografie**





ProCredit Realty s.r.o.  
Trojité námestie, 7, Bratislava

Súkča  
091 422 46 66  
091 422 46 66  
realty@procredit.sk

### Predaj veľký 3 izbový byt+loggia Rovniakova ul. Petržalka



**Cena**  
167 000,00 EUR

#### Vlastnosť

**Kategória:** 3 izbový byt / Predám  
**Lokalita:** Rovniakova, Petržalka (okres Bratislava V)  
**Plocha:** úžitková 86 m<sup>2</sup>  
**Identifikačné číslo:** 55  
**Url:** <https://www.topreality.sk/sd/7388088>

#### Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj veľký a priestraný zrekonštruovaný 3 izbový byt s 2 loggiami Rovniakova ul. v strede Petržalky. Popis: - zateplený bytový dom - 2 nové výšňty - 4/12 poschodie - úžitková plocha 76m<sup>2</sup> - 2x loggia - 10m - kompletná rekonštrukcia - plávajúce podlahy, diaľžba, plastové okná - parkovanie verejně Dispozícia: - priestraná vstupná hala - chodba - veľká obývačka - veľká spálňa - detská izba - samostatná kuchyňa - kúpeľňa / vaňa - samostatné WC Byt má príjemnú a tichú atmosféru, nakoľko obkolo domu nie sú žiadne cesty. V byte je dostatok úložného priestoru. Mesačné náklady sú cca 180,- € Lokalita - výborná lokalita, MHD (taktiez plánovaná zastávka električky), v okolí kompletná občianska vybavenosť, široké športovo - relaxačné možnosti, DK Zrkadlový náj, Chorvátske rameno, jazero Draždiak, veľa zelene. Cena je 167 000 € + 2800€ sprostredkovateľská provízia RK, ktorá zahŕňa kompletný právny servis, notárske poplatky, vklad na kataster a finančné poradenstvo, možnosť výbavenia typu úveru našim špecialistom.

#### Dalšie fotografie





**ORBIS Realitná kancelária s.r.o.**  
Ružová oáza 8, Bratislava-Ružinov  
0911578095  
0911578092  
asistent@orbis-rk.sk

### 3 izb. byt - Bratislava V - Petržalka - Sustekova ulica



**Cena**  
182 000,00 EUR

#### Vlastnosti

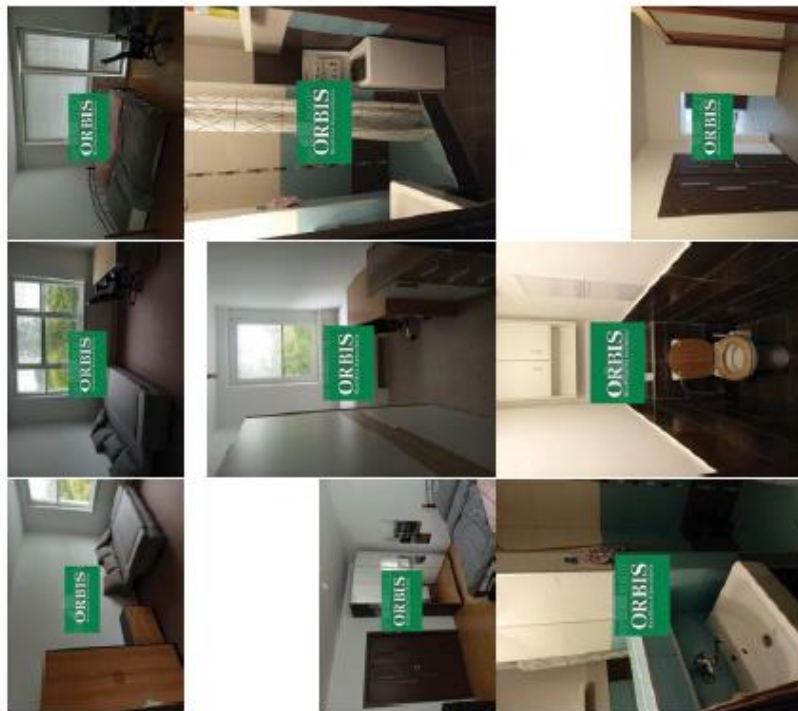
**Kategória:** 3 izbový byt / Predám  
**Lokalita:** Sustekova, Petržalka (okres Bratislava V)  
**Plocha:** úžitková 83 m<sup>2</sup>  
**Identifikačné číslo:** 1121  
**Url:** <https://www.topreality.sk/id7399392>

#### Popis nehnuteľnosti

3 izb. byt - Bratislava V - Petržalka - Sustekova ulica. Čiastočná rekonštrukcia, byt má 75m<sup>2</sup> + loggia 5m<sup>2</sup>, poschode 2/12, panelový dom s výťahom. V byte sú plastové okná, nová kuchynská linka, nová kúpeľňa so sprchovým kútom, samostatné wc, mierne interiérové dvere a zárubne, bezpečnostné dvere. K bytu prislúcha pivnica na poschodí. Orientácia bytu na V a Z. K cene bude pripočítaná provízia pre RK, ktorá zahŕňa poplatky spojené s prevodom vlastníckych práv na katastr, vrátane kompletného právneho servisu, služieb spojených s odovzdaním bytu a prepisom energií u dodávateľov, súčnosť s financujúcou bankou klienta, resp. možnosť vypožičť výhodné financovanie nehnuteľnosti prostredníctvom špecializovanej hypotekárnej spoločnosti - zdarma v cene. Vieme zabezpečiť najvýhodnejšie a najbezpečnejšie podmienky ochrany Vašich financií pri kúpe nehnuteľnosti prostredníctvom vlastných zdrojov. Zabezpečenie, promptného ohodnotenia a nehnuteľnosť prostredníctvom nezávislého znalca akceptovaného všetkými bankovými inštitúciami.



#### Dalšie fotografie



## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, inžinierov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 3700 Stavebníctvo, v odvetviach 370100 Pozemné stavby, 370300 Vodohospodárske stavby, 370400 Líniové vedenia a rozvody, 370700 Statika stavieb, 370800 Projektovanie v stavebníctve, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností, 371002 Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900226, s miestom výkonu činnosti v Bratislave.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 115/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

**Ing. Juraj Nagy, PhD.**

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

## Stavba, Súpisné číslo 3274

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

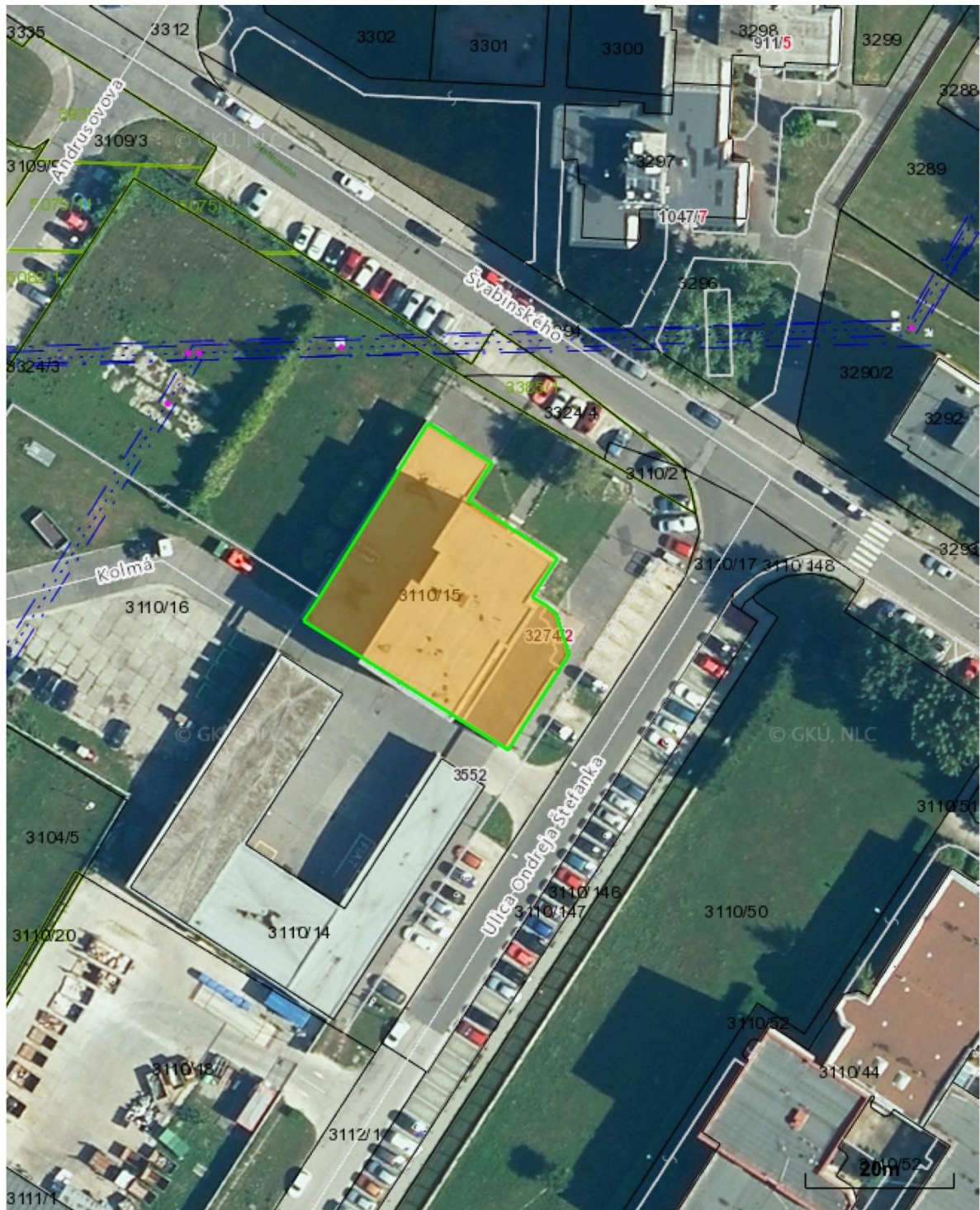


Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

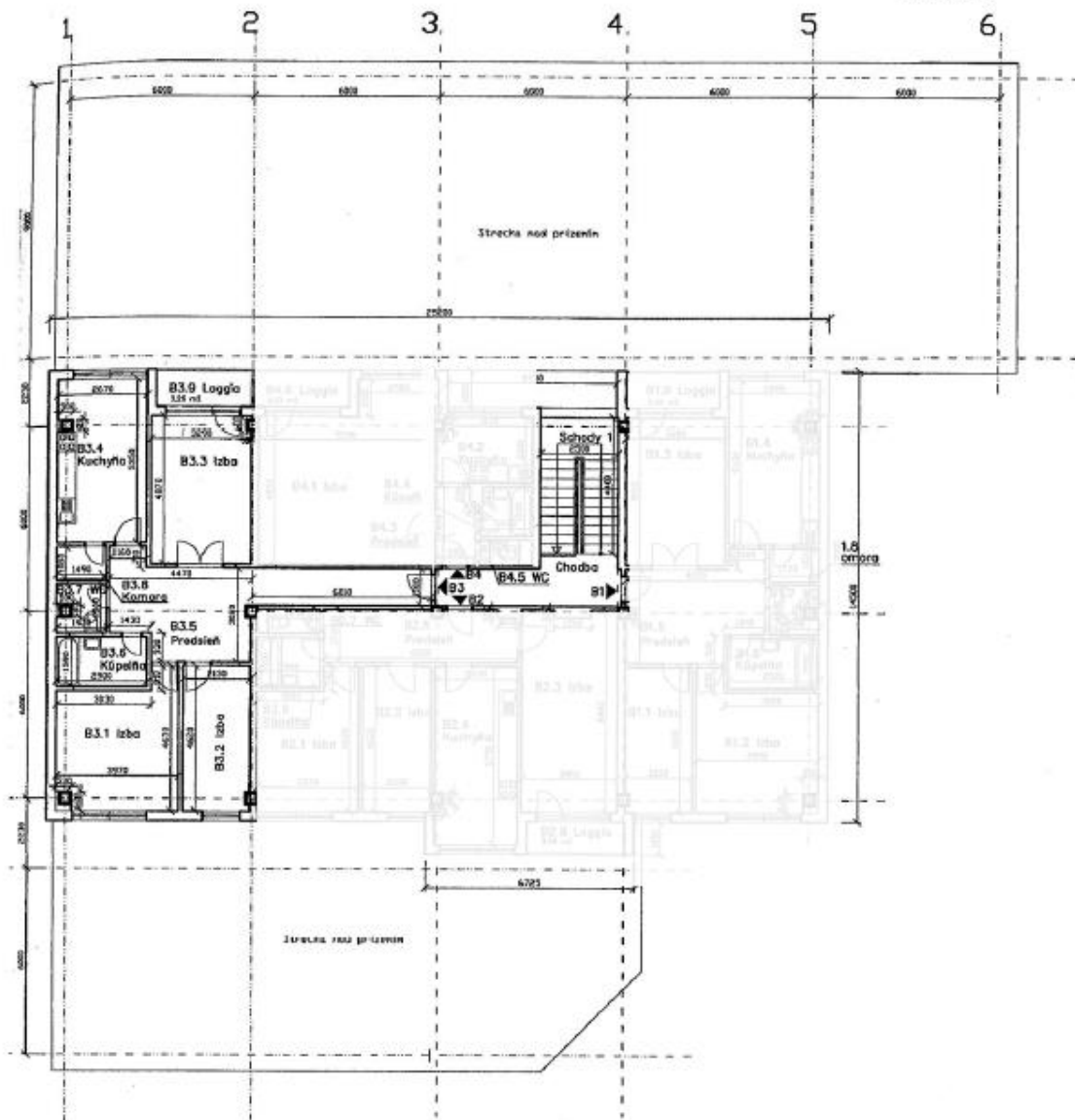
(1/3)

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

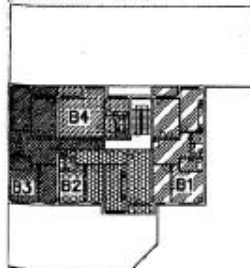
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



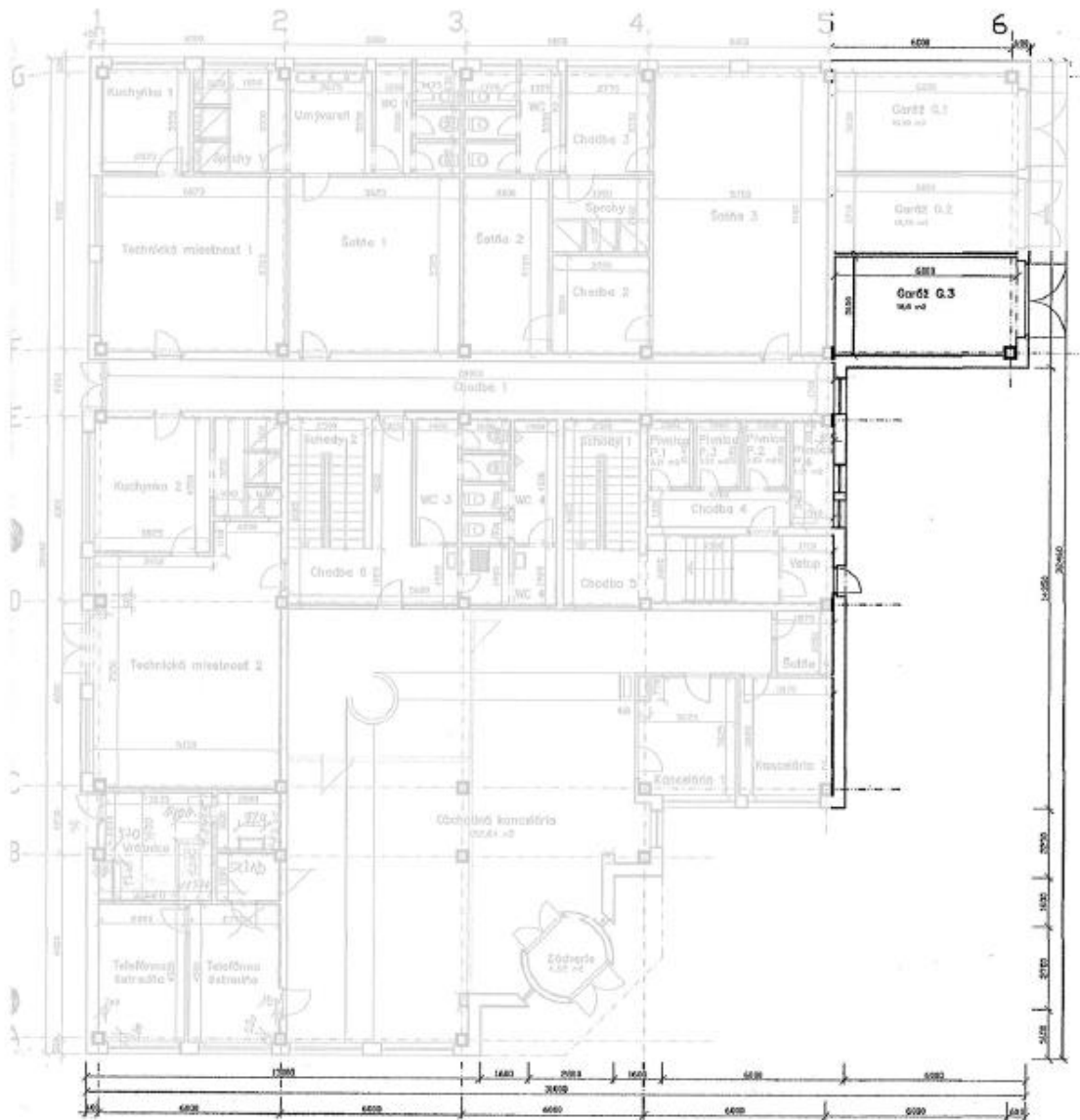




POLOHA BYTOV V DOME:



Hlavný inž. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PROJEKČNÁ KANCELÁRIA <b>Ing. Milošlav ILAVSKÝ</b> AUTORIZOVANÝ INŽENIER STAVBY ZNALCO V OBLASTI STAVEBNÍCTVA PORADY STAVBY, STATIKA, OCHRANA NEHOTOVOSTI ŠKOLNÁ 105/A, 811 04 BRATISLAVA IČ/Obr. 37/32922714, DIČ: 0835/0084, 0834248020		
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský	Formát:	2 A4	
Objednávateľ: ZSE s.p. Čulenova 6, BA	Okres: Bratislava V.			Datum:	30.2000.	
Názov a miesto stavby: <b>DOM – Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava</b>				Stupeň:	Skutkový stav	
Katastrálne územie: Petržalka Obec: Bratislava – m.č. Petržalka Okres: Bratislava V.				Zákaz. č.:	139/2000	
Súpisné číslo domu: 3274 na parcele číslo: 3110/15				Archiv. č.:	139/2000	
Obsah: PĚDORYS 3. POSCHODIA (3. Poschodie = 4. Nadzemné podlažie = 4. N.P.)				Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.:
				1 : 130	04	



Hlavný ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PROJEKČNÁ KANCELÁRIA <b>Ing. Milošlav LAVSKÝ</b> AUTORIZOVANÝ INŽINIER INŽENIER - VEŠTITA STAVBA ZNALEC V OBLASTI STAVBY POSLEDNÝ STAVBA STAVBA - ŠPECIÁLNE HOŠPITALNOSŤ Bratislava č. 48, 811 04 BRATISLAVA tel./fax: 07/42602174, 01: 002615584, 094342400		
	Ing. M. Lavský	Ing. M. Lavský Petrík Borák	Ing. M. Lavský	Objednávatel: ZSE š.p. Čulínová 6, BA	Okres: Bratislava V.	Formát: 2 A4
Názov a miesto stavby				Dátum: x1.2000.		
<b>DOM - Čapajeva ulica číslo 3274/2, Bratislava</b>				Stupeň: Skutkový stav		
Katastrálne územie: Petržalka				Závez. č.: 136/2000		
Obec: Bratislava - m.č. Petržalka				Archit. č.: 136/2000		
Okres: Bratislava V.				Mierka: Číslo prílohy: Soda č.		
Obsah: PÔDORYS PRÍZEMIA (Prízemie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)				1 : 130 01		

























<b>Komisia</b>	<b>Schválený materiál</b>	<b>Neschválený materiál</b>	<b>Poznámky komisie</b>
<b>Komisia správy majetku a miestnych podnikov</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia športu</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia kultúry a mládeže</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Školská komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia územného plánu, výstavby a rozvoja</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Finančná komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia sociálna a bytová</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia investičných činností</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia životného prostredia a verejného poriadku</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia dopravy, mobility a bezbariérovosti</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Mandátová komisia</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Komisia verejného záujmu</b>	-	-	Materiál nebol predložený
<b>Miestna rada</b>	-	-	Materiál nebol prerokovaný