

## Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie  
miestneho zastupiteľstva  
dňa 06. februára 2024

Materiál číslo: 7/2024

**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. 4/2024
6. Znalecký posudok č. 10/2024
7. Snímky z katastrálnej mapy
8. Pôdorys bytu č. 3
9. Fotodokumentácia
10. Stanoviska komisií

**Zodpovedný:**

Mgr. Bc. Petra Dobiašová  
Poverená zastupovaním  
vedúceho 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. 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 príslúchajúcich 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 240 000 Eur.**

**a splnomocniť**

2. **starostu vykonať rozpočtové opatrenia** v roku 2024 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 240 000 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 3 izbového 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: 210 000,00 Eur a cena garáže: 30 000,00 Eur, v celkovej sume 240 000,00 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 odborných komisií a miestnej rady dňa 30.01.2024. **Miestna rada prerokovala predložený materiál a odporučila ho schváliť.** 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 vystierkové. 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: 210.000,- Eur

Cena garáže: 30.000,- Eur

Rastislav Šindler

Mgr. Viera Šíndlerová

V Bratislave dňa: 8.1.2024

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 : 14:31:47  
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: ĎARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	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**

**Znalec:** Ing. Hana Halanová, Holičska 6, 851 05 Bratislava

**Zadávateľ:** Mestská časť Bratislava - Petržalka, Referát správy majetku,  
Kutlíkova 147, 852 12 Bratislava  
IČO: 00603201, DIČ: 2020936643

**Číslo spisu (objednávky):** zo dňa 23.01.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 4/2024

**Vo veci:** Stanovenia všeobecnej hodnoty 3 izbového č.3, na 4.p. stavby súpisné číslo 3274, ulica Ondreja Štefanka 2. v Bratislave, garáže NP3, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku. Nehnuteľnosti sú evidované na LV 3446, k.ú. Petržalka.

**Počet strán posudku:** ( z toho prílohy 24 )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty 3 izbového č.3, na 4.p. stavby súpisné číslo 3274, ulica Ondreja Štefanka 2. v Bratislave, garáže NP3, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku. Nehnuteľnosti sú evidované na LV 3446, k.ú. Petržalka.

## 2. Účel znaleckého posudku: Zriadenie záložného práva v prospech hypotekárnej banky

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
10.01.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 10.01.2024

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Kúpna zmluva 2x, Doklad o veku domu, Nákres bytu

### 5.2 Získané znalcom:

- LV a katastrálna mapa, vytvorené cez katastrálny portál  
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu  
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy:

VYHLÁŠKA Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky 218//2018 Z.z. a 228/2018 Z.z.

ktorou sa vykonáva zákon č. 65/2018 o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

• Všeobecná hodnota (VŠH) - 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

• Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.

• Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

• Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

• Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.

• Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.

• Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli špecifikované.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pre účely tohto posudku je všeobecná hodnota nehnuteľností v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. stanovená metódou polohovej diferenciácie. Použitie metódy polohovej diferenciácie pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zdôvodňujem skutočnosťou, že koeficient polohovej diferenciácie, ktorým sa upravuje technická hodnota nehnuteľnosti dostatočne odzrkadľuje hodnotu nehnuteľnosti zohľadnením jej polohy, jej technického stavu, dispozičného riešenia, umiestnenia v teréne, orientáciu na svetové strany atď. ako aj vplyv trhu v závislosti od ponuky a dopytu v danom čase a mieste, ktorým je mestská časť Petržalka. Nehnuteľnosť je využívaná pre účely trvalého bývania, bez prenájmu. Z toho dôvodu nie je použitá výnosová metóda.

Pre použitie porovnávacej metódy znalec nezískal dostatočné podklady z uskutočnených predajov obdobných nehnuteľností v obci Bratislava - m.č. Petržalka.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

podľa listu vlastníctva č. 3446 - čiastočný zo dňa 14.01.2024, vytvorený cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V  
 Obec: Bratislava - m.č. Petržalka  
 Katastrálne územie: Petržalka

ČASŤ A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.poz.	Umiest. pozemku	Druh ch.n.
3110/15	825	Zast.pl. a nádv.	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 č.	popis stavby	druh stavby
3274	3110/15	Čapajevova 2	15

Legenda:

Druh stavby

15 - Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Byty

vchod:	Poschodie	číslo bytu
Ondreja Štefanka 2	4.p.	3

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

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

spoluvlastnícky podiel 1/1 , BSM

Titul nadobudnutia:

Kúpa V-1451/01 zo dňa 13.6.2001

Zmena adresy trvalého pobytu R-139/20

Nebytové priestory  
 vchod: Poschodie číslo nebytového priestoru  
 Ondreja Štefanka 2 1.p. 3  
 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1849/149857  
 8 Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR, BSM  
 spoluvlastnícky podiel 1/1  
 Titul nadobudnutia:  
 Kúpa V-1448/01 zo dňa 28.05.2001  
 Zmena adresy trvalého pobytu R-139/20

## Legenda:

Druh nebytového priestoru  
 2 - Garáž

Iné údaje - nepriradené  
 Žiadosť o úpravu Z-12769/15  
 zmena názvu ulice, V-21816/2021

## ČASŤ C. ŤARCHY:

Záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa §15 Zák.č.182/1993 Z.z., v znení zákona č.151/1995 Z.z.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 10.01.2024 za účasti vlastníka  
 Zameranie vykonané dňa 10.01.2024  
 Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.01.2024

d) technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom  
 Plánik bytu poskytnutý vlastníkom súhlasí so skutočným stavom bytu. Byt nie je dispozične menený ani iným spôsobom upravovaný.

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

LV 3446, k.ú. Petržalka

Na liste vlastníctva je evidovaná administratívna budova s bytmi a garážami.

Predmetom ohodnotenia je byt č.3 na 4.p.

Objekt má 3 vchody, je bez výťahu.

Predmetom ohodnotenia je aj garáž na prízemí s priamym vjazdom z ulice.

Vlastníkmi ohodnocovaných nehnuteľností sú Šindler Radoslav a Viera Šindlerová, BSM v 1/1.

Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach nie sú evidované žiadne ťarchy ani bremená.

Objekt nie je bytový dom a nemá správcu, čo komplikuje užívanie bytov v zmysle

Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákon č.182/1993 Zbierky zákonov.

Popisné a geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutkovým stavom.

## f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Predmetom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

1. Byt číslo 3, Ondreja Štefanka 2, Bratislava v 1/1, garáž NP 3 so spoluvlastníckym podielom na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve a zastavanom pozemku.

## g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nie sú

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava

##### POPIS

2.1 BYT č.3 (4.p., Ondreja Štefanka 2, súp.č.3274)

##### 2.1.1 Popis objektu súp.č. 3274:

Objekt - administratívna budova s.č.3274, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza je postavený na pozemku parcela č.3110/15, k.ú. Petržalka. Objekt je založený na pilótach. Nosný systém pozostáva zo železobetónového skeletu so stenovými výmurovkami.

Stropné konštrukcie sú betónové, strešná konštrukcia je plochá. Schodištia sú dvojramenné, železobetónové, s povrchovou úpravou PVC. Pričky sú murované. Podlahy v zádverí a na chodbách vstupného podlažia sú dlažby, na podestách a medzipodestách je PVC. Objekt nemá výťah. Vykurovanie v dome je ústredné, zásobovanie teplou vodou je centrálné.

Ohodnocovaný byt sa nachádza v samostatne prístupnej časti objektu, objekt je súčasťou priemyselného areálu.

Bytový dom je postavený v roku 1992.

Okná na bytoch sú väčšinou vymenené za plastové, na náklady majiteľov bytov.

Okná na chodbách, spoločných priestoroch a podestách sú nové plastové s izolačným zasklením.

Vchod do obytnej časti objektu je z bočnej strany, vstupné dvere sú novšie hliníkové.

Bytová časť objektu je momentálne v rekonštrukcii, prerábané sú byty na 3.p.

Spoločnými časťami domu sú:

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

Spoločnými zariadeniami domu sú:

vstup a chodba 5 na 1.N.P., schody, č.1 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.

Príslušenstvom domu sú okapové chodníky

K bytu patrí spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a príslušenstve, ktorého veľkosť je 8693/149857.

##### Popis bytu č.3:

Ohodnocovaný byt č.3 sa nachádza na 4.p. bytového domu. Byt pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva.

Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora, loggia, pivnica číslo P.3 nachádzajúca sa na prízemí.

Celková podlahová plocha bytu je 86,93 m<sup>2</sup>.

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, všetky zariadené predmety, okná, dvere, poštová schránka.

Vlastníctvo bytu, vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo bytu, vrátane zárubní hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

Byt je po kompletnej rekonštrukcii.

Byt má nadštandardnú výmeru.

Na stenách hladké omietky, biele maľovky.

Podlahy: v kúpeľni, WC, kuchyni, na loggii a pri vstupe keramická dlažba, v ostatných miestnostiach sú plávajúce podlahy.

Interiérové dvere - dyhové v dyhových obložkových zárubniach.



Okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným zasklením, hliníkové žalúzie.  
 Kúpeľňa a WC po rekonštrukcii, na stenách keramický obklad, na podlahe keramická dlažba, obmurovaná  
 plastová vaňa, umývadlo integrované v skrinke, závesné WC.  
 Vstavané skrine na chobe a v spálni.  
 Kuchynská linka moderná so vstavanými spotrebičmi.  
 Z kuchyne prístup do skladu (špajze).

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové  
**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	4,61	4,61
WC	2,01	2,01
komora	1,61	1,61
Výmera bytu bez pivnice		83,71
pivničná kobka	3,22	3,22
Vypočítaná podlahová plocha		86,93
loggia	3,26	3,26

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,613$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,15$   
**Počet izieb:** 3

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_1$	Koef. štand. $ks_1$	Úprava podielu $cp_1 \cdot ks_1$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	6,73
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,14
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,18
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,69
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,49
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,79
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,35
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	2,96
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,79
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,45
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,73

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,47
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,79
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,79
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,79
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,79
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,30	5,20	4,67
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,40	1,40	1,26
24	Dvere	2,00	1,40	2,80	2,51
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,92
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,47
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	3,23
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,30	1,30	1,17
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,30	1,30	1,17
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,79
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	3,23
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,67
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,59
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,69
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>111,45</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 111,45 / 100 = 1,1145$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,613 * 1,037 * 1,1145 * 1,15$$

$$VH = 1\,562,10 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet potrebného lineárneho metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava	1992	32	68	100	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,562,10 €/m^2 * 86,93m^2$	135 793,35
Technická hodnota	$68,00\% z 135\,793,35 €$	92 339,48

## 2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

### 2.2.1 Garáž, NP č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava

#### POPIS

GARÁŽ, Nebytový priestor č.3, prízemie, Ondreja Štefanka 2, súp.č.3274, Bratislava

Ide o nebytový priestor - garáž so samostatným prístupom na prízemí.

Garáž má mierne nadštandardnú výmeru - 18,60 m<sup>2</sup>.

Dĺžka garáže je 6 m, výška priestoru je 3,9 m, čím garáž poskytuje aj doplnkový skladový priestor.

Povrchové úpravy stien a stropov - omietky, podlaha betónová.

Elektroinštalácia svetelná aj motorická.

Garáž nie je vykurovaná, nemá okná.

Vstup do garáže je cez manuálnu dvojkridlovú plechovú bránu.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

#### PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 18,49 m<sup>2</sup>

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

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

Koeficient konštrukcie:  $k_K = 1,037$  (montovaná z dielcov betónových plošných)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,15$

Počet miestností: 1

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>1</sub>	Koef. štand. ks <sub>1</sub>	Úprava podielu cp <sub>1</sub> * ks <sub>1</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	<b>Spoločné priestory</b>				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	8,53
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	20,46
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,10
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,41
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,69
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,27
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,71
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,75
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	2,27
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,57
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,57
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,53
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,57
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	3,13
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,27
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,14
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,27
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,27

19	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,14
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,73
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	4,55
23	Vnútrotné ker. obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,73
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,84
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	4,09
28	Vnútrotný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútrotný 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	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	3,41
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>87,95</b>	<b>100,00</b>

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 87,95 / 100 = 0,8795$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,613 * 1,037 * 0,8795 * 1,15$$

$$VH = 1 232,72 €/m^2$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Garáž, NP č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava	1992	32	68	100	32,00	68,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 232,72 €/m <sup>2</sup> * 18,49m <sup>2</sup>	22 792,99
Technická hodnota	68,00% z 22 792,99 €	15 499,23

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava	135 793,35	92 339,48
Garáž, NP č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava	22 792,99	15 499,23
<b>Celkom:</b>	<b>158 586,34</b>	<b>107 838,71</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: BYTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Objekt, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza v Bratislave V - mestskej časti Petržalka, ulica Ondreja Štefanka 2 (bývalá Čapajevova ulica).

Byt je v samostatne prístupnej časti objektu, ktorý je súčasťou priemyselného areálu.

Lokalita je v juhozápadnej časti hlavného mesta, na rozhraní obytnej a priemyselnej zóny.

Parkovanie je možné na verejných parkovacích miestach a vo vlastnej garáži.

Objekt bol daný do užívania v roku 1992. Obytný dom sa nachádza na rozhraní obytnej a priemyselnej zóny,

vo dvore je VPS Petržalka. Dostupnosť do centra mesta je dobrá, do 10 min. autom, 15 min. MHD. V blízkosti

bytového domu je dobrá občianska vybavenosť (kompletná sieť obchodov, materské škôlky, základné školy,

nemocnica s poliklinikou, stredné školy, vysoké školy, pošta, banky). K domu prislúchajú parkovacie miesta.

Životné prostredie možno charakterizovať na úrovni bežnej hlučnosti a prašnosti. V mieste je vybudovaný

verejný vodovod, kanalizácia, rozvod plynu a elektriny, telefónne rozvody, káblová televízia. Prístupová cesta

je asfaltová, okolitý terén je rovinný. V mieste je vysoká hustota obyvateľstva, obytné domy v kombinácii s

objektami občianskej vybavenosti. Ponuka pracovných miest je dostatočná, miera nezamestnanosti

neprekračuje 5 %.

#### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je byt č.3 na 4.p., ktorý je využívaný na bývanie. Nie je predpoklad iného využitia.

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

S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne známe riziká.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,15

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,150 + 2,300)	3,450
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,300
III. trieda	Priemerný koeficient	1,150
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,633
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,150 - 1,035)	0,115

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 v rovnováhe	III.	1,150	10	11,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,300	30	69,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				

	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,300	7	16,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,300	5	11,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,633	6	3,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,300	10	23,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,450	8	27,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,150	6	6,90
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,150	5	5,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,150	9	10,35
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,150	7	8,05
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,450	7	24,15
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,450	6	20,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,633	4	2,53
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,300	5	11,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,300	20	46,00
	Spolu			145	298,43

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 298,43 / 145$	2,058
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 92\,339,48 \text{ €} * 2,058$	190 034,65 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 pozemok k bytu

##### POPIS

Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je stanovená metódou polohovej diferenciacie v zmysle vyhlášky č.492/2004.

Pozemky nie sú prenajímané, z toho dôvodu nebola použitá výnosová metóda.

Pre použitie porovnávacej metódy znalec nezískal dostatočné právne podklady z uskutočnených predajov obdobných nehnuteľností v danej lokalite.

Ohodnocovaný pozemok, parcela č. 3110/15 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 825 m<sup>2</sup> sa nachádza v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava - m.č. Petržalka, okres Bratislava V. Táto lokalita je na okraji obytnej zóny, pri technickom dvore miestneho úradu.

Charakteristika prostredia:

Obytná časť (Bratislava nad 150 000 obyvateľov - sídlisko Petržalka), bežné bytové domy, polyfunkčné domy, resp. bytové domy s nebytovými priestormi, pozemky v tesnej blízkosti dopravy, cesta autom do centra mesta do 10 min., poloha je obytná s bežnou občianskou vybavenosťou, dobrá vybavenosť infraštruktúrou, (voda, elektrina, kanalizácia, plyn, telefón, káblová televízia, parkovacie plochy).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3110/15	zastavané plochy a nádvoria	825	825,00	8693/149857	47,86

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	1,60
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	1,05
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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k <sub>t</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 zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = V_{H_M} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_M = 825,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2$	322 979,25 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 8693/149857 * 322 979,25 \text{ €}$	18 735,59 €

**4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytové priestory****4.1 STAVBY****4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY**

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PD}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PD} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,900	10	19,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	1,045	30	31,35
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,800	7	26,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,800	5	19,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miesta pre bicykle	IV.	1,045	6	6,27
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,045	10	10,45
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				



	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytne domy do 48 bytov	III.	1,900	6	11,40
9	Orientácia hlavných miestnosti k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	5,700	9	51,30
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,190	7	1,33
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,800	6	22,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,045	4	4,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	dobrý nebytový priestor	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	393,68

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 393,68 / 145$	2,715
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH + k_{PD} = 15\,499,23 \text{ €} + 2,715$	42 080,41 €

## 4.2 POZEMKY

### 4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 4.2.1.1.1 pozemok ku garáži

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3110/15	zastavané plochy a nádvorja	825	825,00	1849/14985 7	10,18

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

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	1,60
$k_V$ 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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
$k_R$ koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,80 * 1,00$	5,8968
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 825,00 \text{ m}^2 * 391,49 \text{ €/m}^2$	322 979,25 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1849/149857 * 322 979,25 \text{ €}$	3 985,06 €

## III. ZÁVER

### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: BYTY

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 190 034,65 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 18 735,59 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 42 080,41 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 3 985,06 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: BYTY</b>			
Byt č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava	190 034,65	1/1	190 034,65
<b>Pozemky</b>			
pozemok k bytu - parc. č. 3110/15 (47,86 m <sup>2</sup> )	322 979,25	8693/149 857	18 735,59
<b>Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: BYTY</b>			<b>208 770,24</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytové priestory</b>			
Garáž, NP č.3, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava	42 080,41	1/1	42 080,41
<b>Pozemky</b>			
pozemok ku garáži - parc. č. 3110/15 (10,18 m <sup>2</sup> )	322 979,25	1849/149 857	3 985,06
<b>Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytové priestory</b>			<b>46 065,47</b>
<b>Spolu VŠH za všetky skupiny</b>			<b>254 835,71</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>255 000,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 255 000,00 €

Slovom: Dvestopäťdesiatpäťtisíc Eur

V Bratislave dňa 23.1.2024

Ing. Hana Halanová

## IV. PRÍLOHY

č.1	List vlastníctva č. 3446	6 x A4
č.2	Kópia z katastrálnej mapy	1 x A4
č.3	Doklad o veku domu	2 x A4
č.4	Kúpna zmluva - byt	6 x A4
č.5	Kúpna zmluva - garáž	4 x A4
č.6	Nákres bytu, garáže	2 x A4
č.7	Fotodokumentácia	2 x A4

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

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 14.1.2024  
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 21:33:39  
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 12.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446  
ČIASŤ ČIŠŤ 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**

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) <b>Ondreja Štefanka 2</b>	Poschodie <b>4</b>	Číslo bytu <b>3</b>	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku <b>8693/149857</b>
Súpisné číslo <b>3274</b>	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	
<b>8</b>	<b>Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava, PSC 851 01, SR, Dátum narodenia: 1 Dátum narodenia: BSM</b>	<b>1/1</b>	
	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>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

**ČASŤ C: ŤARCHY**

K nehnuteľnosti K vlastníkov	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 : 14.1.2024  
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 21:31:10  
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 12.1.2024 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) <b>Ondreja Štefanka 2</b>	Poschodie <b>1</b>	Číslo nebytového priestoru <b>3</b>	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku <b>1849/149857</b>
Súpisné číslo <b>3274</b>	Miestna časť	Druh nebytového priestoru <b>2</b>	
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
<b>5</b>	<b>Šindler Rastislav r. Šindler a Viera Šindlerová r. Hrivňáková, Mgr., Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR, Dátum narodenia: BSM</b>		<b>1/1</b>
	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>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
Neevidovaní			

**Legenda**

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

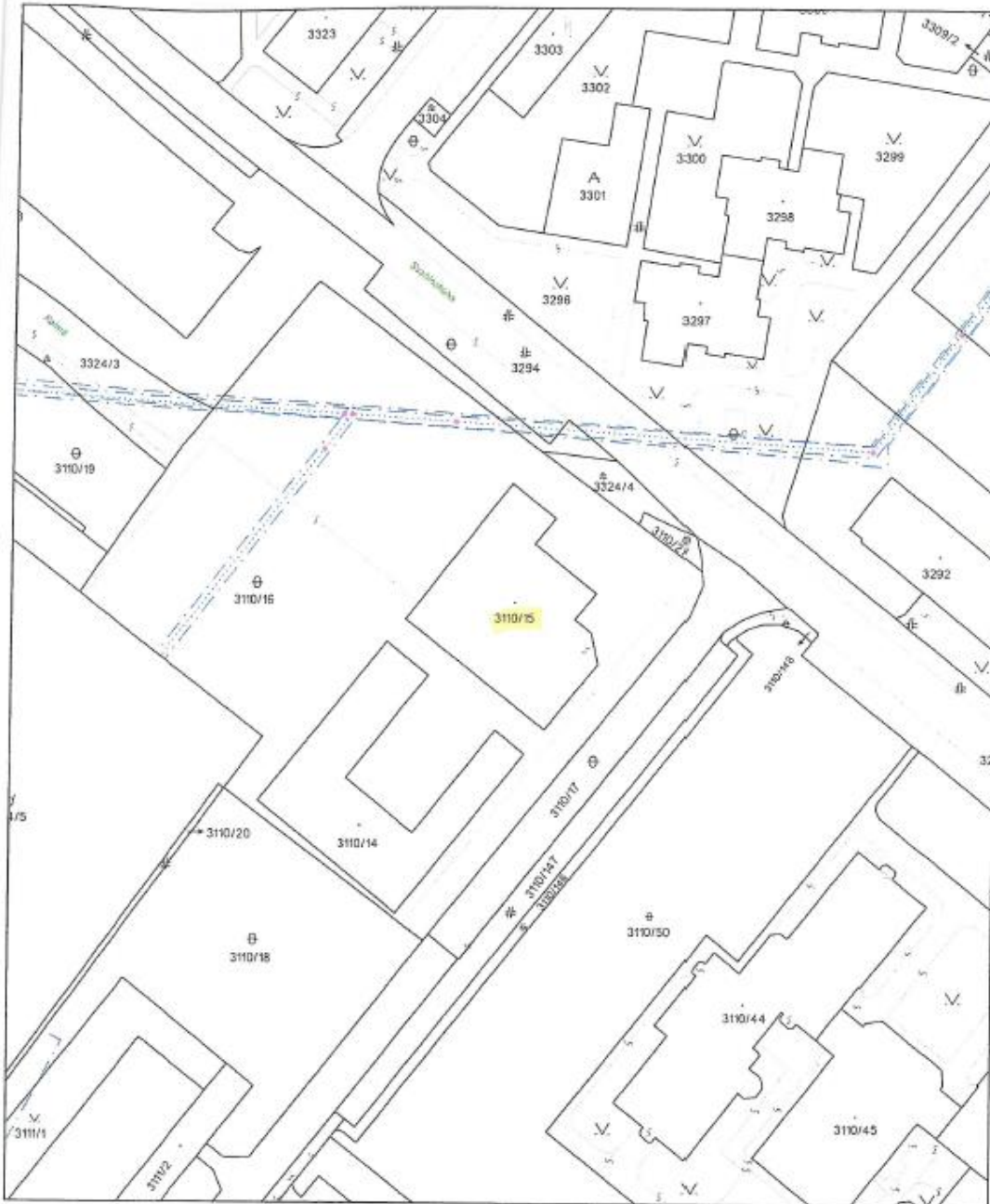
Žiadosť o úpravu Z-12769/15

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**



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 3110/15			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 14.1.2024 23:20:31	Bez autorizácie		
Údaje platné k 12.1.2024 18:00:00			



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. 50/1978 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1978 Zb. tieto podmienky:

Prí miestnom estetickom hodnotení 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.

#### Na vedomie:

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

Vybavuje: Ing. Rechterovičová

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

**ZMLUVA**  
**číslo 03-070633-2001**  
**O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU**

s vyznačením záložného práva

uzavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

**Predávajúci:** **Západoslovenské energetické závody š. p.**  
Sídlo: Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava  
IČO: 00152153  
Štatutárny zástupca: Ing. Anton HLAVATÝ  
Odborný riaditeľ pre ekonomiku a obchod  
Bankové spojenie: VÚB Bratislava; č. účtu: 2107-012/0200  
(Ďalej len „predávajúci“)

a

**Kupujúci:** **Rastislav ŠINDLER**  
Bytom: Čapajevova 3274/2, 851 01 Bratislava  
Dátum narodenia: [redacted]  
Rodné číslo: [redacted]  
Štátna príslušnosť: SR  
a manželka: **Viera ŠINDLEROVÁ** rodená: Hrivňáková  
Bytom: Čapajevova 3274/2, 851 01 Bratislava  
Dátum narodenia: [redacted]  
Rodné číslo: [redacted]  
Štátna príslušnosť: SR  
(Ďalej len „kupujúci“)

Okresný úrad Bratislava V  
Katastrálny odbor  
povoluje vklad por. č. V 1468/01  
dňa 28.05.2001  
Tento dňas rozhodnutia nadobúda  
zákonnú moc a účinnosť  
Ing. Korn [redacted] KANOVA  
vklad povolil:  
meno, podpis

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

**Článok I. - Úvodné ustanovenia**

1. Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva číslo 1880, okres Bratislava V., obec Bratislava – m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka:
  - a) Polyfunkčný bytový dom na ulici Čapajevovej číslo 3274/2 v Bratislave – Petržalke, okres Bratislava V., súpisné číslo domu 3274 na parcele číslo 3110/15 v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V. (ďalej len „dom“).
  - b) Pozemok - parcela číslo 3110/15 o výmere 825 m<sup>2</sup> ako zastavaná plocha
2. Kupujúci nadobúdajú predmet zmluvy do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

**Článok II. - Predmet zmluvy**

Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod:

1. Vlastníctva bytu číslo 3 na 4. nadzemnom podlaží bytového domu číslo súpisné 3274 na parcele 3110/15, na ulici Čapajevovej číslo orientačné 3274/2 v Bratislave, okres Bratislava V., (ďalej len „byt“).
2. Spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.
3. Spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a príslušenstve domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo).
4. Spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcelné číslo 3110/15 o výmere 825 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha, na ktorom je dom postavený.

### Článok III. - Popis a rozsah vlastníctva bytu

Predmety byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva bytu, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, komora, loggia, pivnica číslo P.3 nachádzajúca sa na 1. nadzemnom podlaží (na prizemí).

Celková výmera podlahovej plochy bytu je 86,93 m<sup>2</sup>, z toho obytná plocha je 41,37 m<sup>2</sup>; plocha príslušenstva je 45,56 m<sup>2</sup>. Detailné výmery priestorov:

Označenie	Účel	B3
	Byt číslo:	4. N.P.
	Poschodie:	Plocha [m2]
	<b>OBYTNÁ PLOCHA:</b>	
B3.1	Izba	15,60
B3.2	Izba	9,84
B3.3	Izba	15,93
	Spolu - obytná plocha:	41,37
	<b>PRÍSLUŠENSTVO BYTU (v byte):</b>	
B3.4	Kuchyňa	14,07
B3.5	Predsieň	20,04
B3.6	Kúpeľňa	4,61
B3.7	WC	2,01
B3.8	Komora	1,61
B3.9	Loggia - 3,26 m <sup>2</sup>	
	Spolu - príslušenstvo bytu (v byte):	42,34
	Spolu - úžitková plocha bytu [m2]:	83,71
	<b>PRÍSLUŠENSTVO BYTU (mimo bytu):</b>	
P.3	Pivničná kobka (na 1. N.P.)	3,22
	Spolu - príslušenstvo bytu (mimo bytu):	3,22
	Spolu - príslušenstvo bytu:	45,56
	Spolu - podlahová plocha bytu [m2]:	86,93

Veľkosť, umiestnenie a príslušenstvo bytu je zdokumentované v prílohách číslo 1, (pôdorys bytu), a číslo 2 (pôdorys prizemia - pivnice), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, všetky zariadenia, okná, dvere, poštová schránka.

Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu vody a elektrickými poistkami pre byt.

### Článok IV. - Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva

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

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 sú: vstup a chodba 5 na 1. N.P., schody č. 1 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.

Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 8693 / 149857.

5. Príslušenstvom domu sú okapové chodníky.
6. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na príslušenstve domu, ktorého veľkosť je 8693 / 149857.

#### Článok V. - Technický stav domu a bytu

1. Kupujúci nepožiadav v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) Zákona 182/93 Z.z. v platnom znení o zistenie technického stavu bytu znaleckým posudkom s uvedením opráv, ktoré je treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.
2. Predávajúci prehlasuje, že nie sú mu známe také vady a poškodenia bytu a jeho vybavenia, spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.
3. Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom bytu, domu a jeho vybavenia a so stavom spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva a v tomto dobre známom stave ho preberá.
4. Dom bol daný do užívania v roku 1992.

#### Článok VI. - Úprava práv k pozemku

1. Pozemok, parcelné číslo 3110/15, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 825 m<sup>2</sup>, na ktorom je dom postavený (ďalej len zastavaný pozemok) je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu.
2. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedenom v odstavci 1., ktorého veľkosť je 8693 / 149857.

#### Článok VII. - Cena

1. Predávajúci predáva kupujúcemu byt uvedený v článku II. ods. 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu uvedeného v článku IV. ods. 4 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku IV. ods. 2 a 3, spoluvlastnícky podiel na príslušenstve uvedenom v článku IV. ods. 5 a 6, spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedenom v článku VI. ods. 1 a 2, za dohodnutú kúpnu cenu =370.972,40 Sk, (slovom: tristosedemdesiatšesťstosedemdesiatdva 40/100 korún slovenských), z toho:
  - a) kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu je =299.186,70 Sk (slovom: dvestodevät'desiat deväťtisícjedno osemdesiatšesť 70/100 korún slovenských);
  - b) kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku je =71.785,70 Sk (slovom: sedemdesiatjednatísícšesťstoosemdesiatpäť 70/100 korún slovenských);
2. Kupujúci byt, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, spoluvlastnícky podiel na príslušenstve, spoluvlastnícky podiel na zastavanom pozemku za dohodnutú cenu kupuje.

#### Článok VIII. - Platobné podmienky

1. Kúpnu cenu spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku dohodnutú v čl. VII odstavce 1 písmeno b), vo výške =71.785,70 Sk (slovom: sedemdesiatjednatísícšesťstoosemdesiatpäť 70/100 korún slovenských) sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu v plnej výške do 15 dní od podpisu tejto zmluvy.
2. Na úhradu ceny bytu dohodnutej v článku VII. odstavce 1 písmeno a) predávajúci poskytuje kupujúcemu zrážku vo výške 30% z ceny, t.j. vo výške =89.756,- Sk (slovom: osemdesiat deväťtisícšesťsto päťdesiatšesť korún slovenských).
3. Cena bytu po odpočítaní poskytnutej zrážky je =209.430,70 Sk, slovom: dvestodevät'tisíc štyristotridsať 70/100 korún slovenských.



kupujúci sa zaväzuje uhradiť predávajúcemu 15 % z ceny bytu uvedenej v odstavci 3., t.j. výške =31.414,70 Sk (slovom: tridsaťjednatísicštyristoštrnásť 70/100 korún slovenských) 15 dní od podpísania tejto zmluvy.

tatok ceny bytu vo výške =178.016,- Sk, slovom: jednostosedemdesiatosemtisícšesťnásť korún slovenských, sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu v pravidelných mesačných úročných splátkach do 10 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy.

mesačné splátky vo výške =1.483,50 Sk, slovom: jedentisícštyristoosemdesiattri 50/100 korún slovenských je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu vždy do 15-ého v mesiaci.

Prvá platba uhradí kupujúci predávajúcemu na jeho účet vedený v banke: VÚB Bratislava, číslo účtu: 2107-012/0200, variabilný symbol: 03070633, konštantný symbol:

0008 - pri platbe bezhotovostným príkazom, konštantný symbol: 0559 - pri platbe v hotovosti (poštovou poukážkou).

Kupujúci nespĺňa záväzok uvedený v článku VIII. odstavce 1, 4, 6, predávajúci má právo uložiť jednorázovo pokutu za omeškanie platby vo výške =500,- Sk, slovom: päťsto korún slovenských, a pokutu vo výške 0,5 % z omeškanej platby príslušnej splátky za každý deň omeškania platby splátky.

Kupujúci sa zaväzuje, že do 10 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy kúpený byt neprevedie na inú osobu, ako rodičov, manžela, deti, alebo vnukov.

Kupujúci poruší záväzok uvedený v ods. 9, je povinný uhradiť predávajúcemu nesplatenú časť ceny bytu v plnej výške do 15 dní od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu s touto osobou.

#### Článok IX. - Správa domu

Kupujúci vyhlasuje, že zabezpečí správu domu ako vlastník bytu tým, že pristúpi k Zmluve o výkone správy domu podľa požiadaviek § 8 Zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

Správu domu bude zabezpečovať správca, ktorým je predávajúci.

#### Článok X. - Osobitné ustanovenia

Predávajúci oboznámil kupujúceho s tým, že súčasne s vlastníctvom bytu vzniká k bytu záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 Zákona č. 182/93 Z.z. v platnom znení, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemkov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kupujúci berie túto skutočnosť na vedomie. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva.

Predávajúci a kupujúci sa dohodli na zriadení záložného práva na prevádzanom byte v prospech predávajúceho na nesplatenú časť ceny bytu vo výške =178.016,- Sk, slovom: jednostosedemdesiatosemtisícšesťnásť korún slovenských, na obdobie 10 rokov. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva.

Predávajúci vyhlasuje, že na prevádzanom byte, na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemkoch neviaznu žiadne dlhy, vecné bremená a iné ťarchy, okrem záložných práv uvedených v odstavcoch 1. a 2.

#### Článok XI. - Nadobudnutie vlastníctva

Nadobúdateľ nadobudne vlastníctvo bytu a spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pozemkov právoplatným rozhodnutím katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava V., o povolení vkladu.

Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť rozhodnutím katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava V. o povolení vkladu.

i tejto zmluvy sú svojimi podpismi viazaní až do rozhodnutia o vklade  
cho práva.  
íci sa zaväzuje doručiť návrh na vklad vlastníckeho práva spolu s touto zmluvou  
nemu odboru Okresného úradu Bratislava V. najneskôr do 60 dní od termínu  
tejto zmluvy.

#### Článok XII. - Záverečné ustanovenia

uva sa vyhotovuje v ôsmich rovnopisoch, z ktorých po povolení vkladu obdrží 3  
íci, 2 kupujúci a 3 rovnopisy sú určené pre katastrálny odbor Okresného úradu  
a V.

vodu nehnuteľností a poplatok za vklad vlastníckeho práva hradí predávajúci.  
strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni  
ne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak  
mluvu podpisujú.

ia 14.2.2001

V Bratislave dňa 17.2.2001

Kupujúci

on Hlavský  
e ekonómiku a obchod

Rastislav Šindler

Viera Šindlerová

# ZMLUVA

číslo 07-070633-2001

## O PREVODE VLASTNÍCTVA NEBYTOVÉHO PRIESTORU V DOME

s vyznačením záložného práva

zavretá podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

**predávajúci:** Západoslovenské energetické závody š. p.  
Sídlo: Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava  
IČO: 00152153  
Štatutárny zástupca: Ing. Anton HLA VATÝ  
Odborný riaditeľ pre ekonomiku a obchod  
Bankové spojenie: VÚB Bratislava; číslo účtu: 2 107 - 012 / 0200  
(Ďalej len „predávajúci“)

Ing. Anton Hlavatý  
Odborný riaditeľ pre ekonomiku a obchod  
VÚB Bratislava; číslo účtu: 2 107 - 012 / 0200  
povestuje výklad podľa § 171  
dňa 13.06.2001  
Týmto dňom vzniká záložné právo  
právo vlastníka  
Ing. Kor  
Vklad povolený  
1451/61  
4  
na účel  
DVA  
meno, podoba

**kupujúci:** Rastislav ŠINDLER  
Bytom: Čapajevova 3274/2, 851 01 Bratislava  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Štátna príslušnosť: SR  
a manželka: Viera ŠINDLEROVÁ rodená: Hrivňáková  
Bytom: Čapajevova 3274/2, 851 01 Bratislava  
Dátum narodenia:  
Rodné číslo:  
Štátna príslušnosť: SR  
(Ďalej len „kupujúci“)

sa dohodli na uzavretí tejto zmluvy.

### Článok I. - Úvodné ustanovenia

Predávajúci je výlučným vlastníkom nehnuteľností, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva číslo 1880, okres Bratislava V., obec Bratislava - m. č. Petržalka, katastrálne územie Petržalka:

- Polyfunkčný bytový dom na ulici Čapajevovej číslo 3274/2 v Bratislave - Petržalka, okres Bratislava V., súpisné číslo domu 3274 na parcele číslo 3110/15 v katastrálnom území Petržalka, okres Bratislava V. (ďalej len „dom“).
  - Pozemok - parcela číslo 3110/15 o výmere 825 m<sup>2</sup> ako zastavaná plocha
- Kupujúci nadobúdajú predmet zmluvy do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

### Článok II. - Predmet zmluvy

Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod:  
Vlastníctva nebytového priestoru - garáže číslo G.3 na 1. nadzemnom podlaží (na prizemí) polyfunkčného bytového domu súpisné číslo 3274 na parcele 3110/15, na ulici Čapajevovej číslo orientačné 3274/2 v Bratislave, okres Bratislava V., (ďalej len „garáž“).  
Spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu.  
Spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a príslušenstve domu, ktoré nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo).  
Spoluvlastníckeho podielu na pozemku parcelné číslo 3110/15 o výmere 825 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha, na ktorom je dom postavený.

Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru číslo 07-070633-2001

strana: -1-

### Článok III. - Popis a rozsah vlastníctva garáže

Predmetná garáž pozostáva z jednej miestnosti.

Celková výmera podlahovej plochy garáže je 18,49 m<sup>2</sup>.

Veľkosť a umiestnenie garáže je zdokumentovaná v prílohe číslo 1 (pôdorys garáže - prizemie), ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

Vybavením garáže je všetka jej vnútorná inštalácia okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

Vlastníctvo garáže vrátane jej vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými vrátami do garáže, vrátane zárubne.

**Článok IV. - Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva**  
S vlastníctvom garáže je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

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

Spoločnými zariadeniami domu sú: vstup a chodba 5 na 1. N.P., schody č. 1 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.

Predávajúci s garážou prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 1849 / 149857.

Príslušenstvom domu sú okapové chodníky.

Predávajúci s garážou prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na príslušenstve domu, ktorého veľkosť je 1849 / 149857.

### Článok V. - Technický stav domu a garáže

Kupujúci nepožiadav v zmysle § 5 ods. 1 písm. f) Zákona 182/93 Z.z. v platnom znení o zistenie technického stavu nebytového priestoru - garáže - znaleckým posudkom s uvedením opráv, ktoré je treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch.

Predávajúci prehlasuje, že nie sú mu známe také vady a poškodenia nebytového priestoru - garáže - a jej vybavenia, spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva, na ktoré by mal kupujúceho osobitne upozorniť.

Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa oboznámil so stavom nebytového priestoru - garáže, domu a jeho vybavenia a so stavom spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva a v tomto dobre známom stave ju preberá.

Dom bol daný do užívania v roku 1992.

### Článok VI. - Úprava práv k pozemku

Pozemok, parcelné číslo 3110/15, druh pozemku: zastavaná plocha o výmere 825 m<sup>2</sup>, na ktorom je dom postavený (ďalej len zastavaný pozemok) je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu.

Predávajúci s nebytovým priestorom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na pozemku uvedenom v odstavci 1., ktorého veľkosť je 1849 / 149857.

### Článok VII. - Cena

Predávajúci predáva kupujúcemu nebytový priestor - garáž - uvedený v článku II. ods. 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu uvedeného v článku IV. ods. 4 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu uvedených v článku IV. ods. 2 a 3; spoluvlastnícky podiel na príslušenstve uvedenom v článku IV. ods. 5 a 6; spoluvlastnícky podiel na pozemku

vedenom v článku VI. ods. 1 a 2; za dohodnutú kúpnu cenu =166.143,90 Sk, (slovom: dnošesťdesiatšesťtisícjednoštyridsaťtri 90/100 korún slovenských), z toho:

kúpna cena nebytového priestoru vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu je =150.875,- Sk (slovom: jednošesťdesiatšesťtisícosemstosedemdesiatpäť korún slovenských);

kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku je =15.268,90 Sk (slovom: pätnásťtisícdeväťdesiatosem 90/100 korún slovenských);

kúpajúci nebytový priestor, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel na príslušenstve a pozemkoch za dohodnutú cenu kupuje.

#### **Článok VIII. - Platobné podmienky**

kúpnu cenu v plnej výške =166.143,90 Sk, (slovom: dnošesťdesiatšesťtisícjednoštyridsaťtri 90/100 korún slovenských) sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu do 15 dní od podpisu tejto zmluvy.

kupujúci uhradí kupujúci predávajúcemu na jeho účet vedený v banke: VÚB Bratislava, o účtu: 2107-012/0200, variabilný symbol: 07070633, konštantný symbol: 0558 - pri platbe bezhotovostným príkazom, konštantný symbol: 0559 - pri platbe v hotovosti (slovom: poukážkou).

kupujúci nesplní záväzok uvedený v článku VIII. odstavce 1 predávajúci má právo uložiť jednorázovo pokutu za omeškanie platby vo výške =500,- Sk, slovom: päťsto korún slovenských a pokutu vo výške 0,5 % z omeškanej platby príslušnej splátky za každý deň omeškania platby splátky.

#### **Článok IX. - Správa domu**

kupujúci vyhlasuje, že zabezpečí správu domu ako vlastník bytu tým, že pristúpi k údržbe a výkone správy domu podľa požiadaviek § 8 Zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

správu domu bude zabezpečovať správca, ktorým je predávajúci.

#### **Článok X. - Osobitné ustanovenia**

kupujúci oboznámil kupujúceho s tým, že súčasne s vlastníctvom nebytového priestoru prechádza k nebytovému priestoru záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa § 15 Zákona č. 182/93 Z.z. v znení Zákona č. 151/95 Z.z. na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a pozemkov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kupujúci berie túto skutočnosť na vedomie. Záložné právo je zapísané do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva.

kupujúci vyhlasuje, že na prevádzkanom nebytovom priestore, na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemkoch neviazu žiadne dlhy, vecné práva a iné ťarchy, okrem záložného práva uvedeného v odstavci 1.

#### **Článok XI. - Nadobudnutie vlastníctva**

kupujúci nadobudne vlastníctvo nebytového priestoru a spoluvlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva a pozemkov právoplatným rozhodnutím katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava V., o povolení vkladu.

zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda dňom katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava V. o povolení vkladu.

zmluva je svojimi podmienkami viazaná až do rozhodnutia o vklade katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava V. o povolení vkladu.

predávajúci sa zaväzuje doručiť návrh na vklad vlastníckeho práva spolu s touto zmluvou katastrálnemu odboru Okresného úradu Bratislava V. najneskôr do 60 dní od termínu atnosti tejto zmluvy.

#### Článok XII. - Záverečné ustanovenia

to zmluva sa vyhotovuje v ôsmich rovnopisoch, z ktorých po povolení vkladu obdrží 3 predávajúci, 2 kupujúci a 3 rovnopisy sú určené pre katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava V.

ň z prevodu nehnuteľnosti a poplatok za vklad vlastníckeho práva hradí predávajúci. iluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak lasu zmluvu podpisujú.

ave dňa 24.2.2001

V Bratislave dňa 24.2.2001

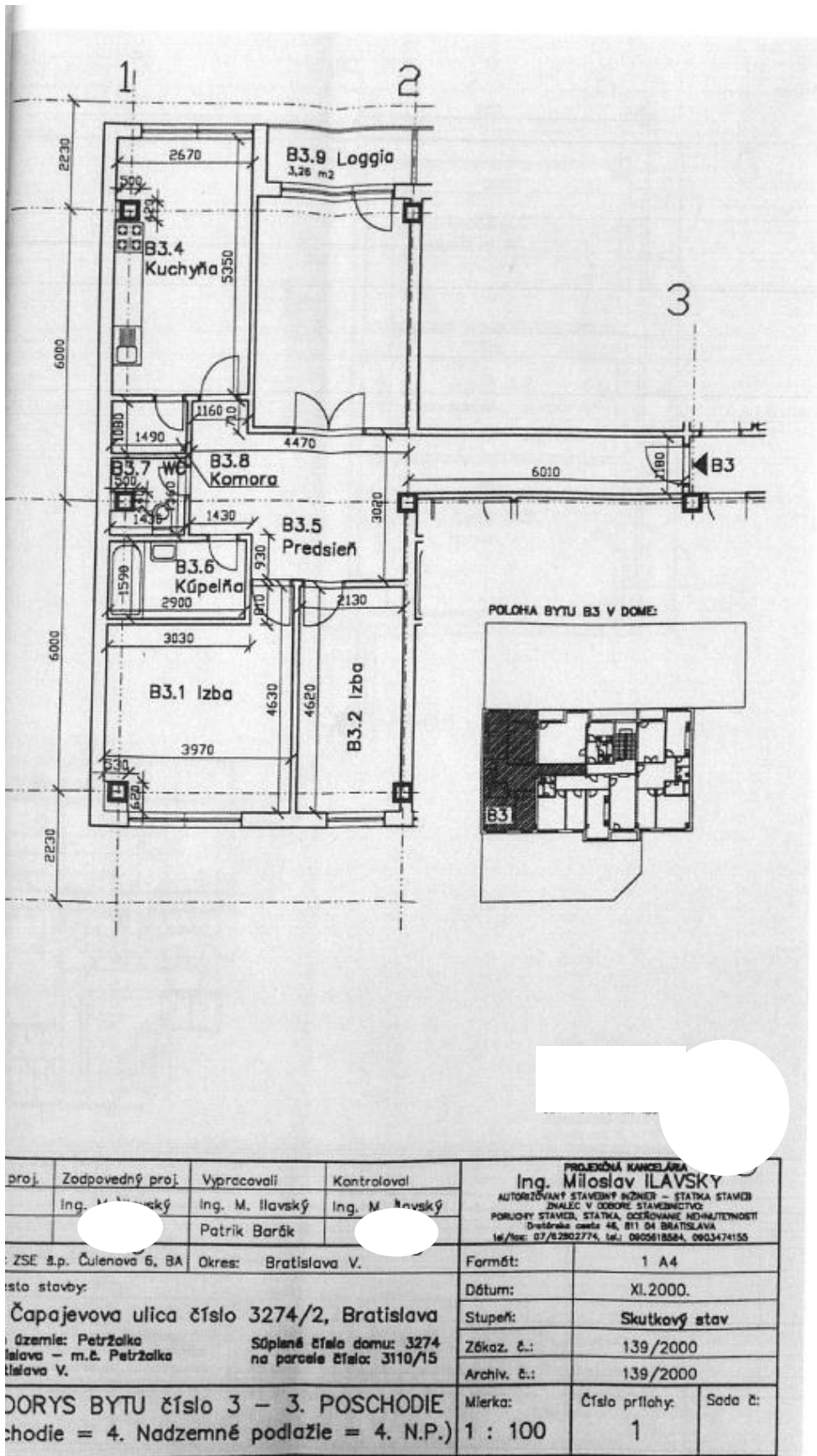
ici

Kupujúci

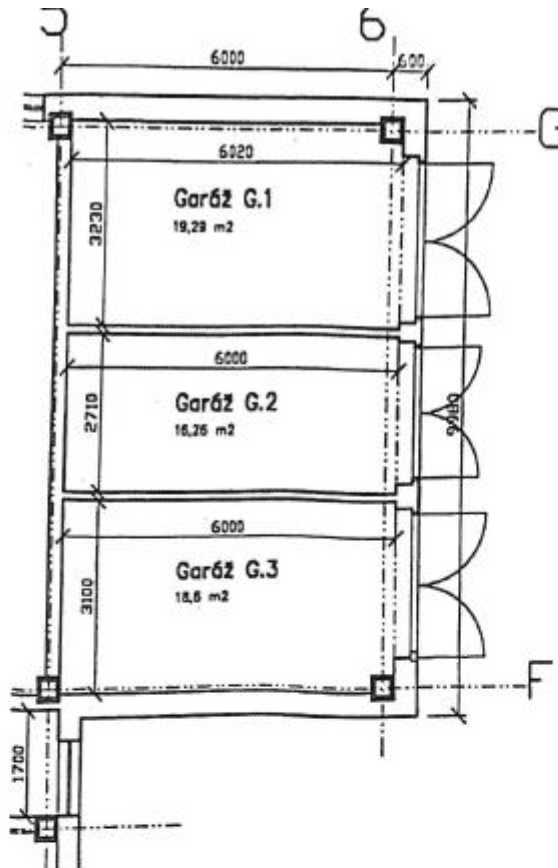
ž. Anton Hlavatý  
tel' pre ekonomiku a obchod

Rastislav Šindler

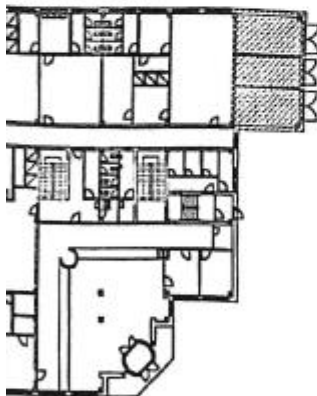
Viera Šindlerová



proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PROJEKČNÁ KANCELÁRIA <b>Ing. Miloš ILAVSKÝ</b> AUTORIZOVANÝ STAVEBNÝ INŽINIER – STATIKA STAVBY ZNALÉC V OBLASTI STAVEBNÍKOV PORUCHY STAVBY, STATIKA, OCIEŤOVANIE NEHRIATELNOSTI Dvorná ulica 46, 811 04 BRATISLAVA tel./fax: 07/52802774, tel.: 0905618564, 0903474155	
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský Patrik Barák	Ing. M. Ilavský		
ZSE s.p. Čulenova 6, BA		Okres: Bratislava V.		Formát:	1 A4
Miesto stavby: Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava				Dátum:	XI.2000.
Zemle: Petržalka Bratislava – m.č. Petržalka Bratislava V.				Stupeň:	Skutkový stav
Súplňové číslo domu: 3274 na parcele číslo: 3110/15				Zákaz. č.:	139/2000
DORYS BYTU číslo 3 – 3. POSCHODIE (3. poschodie = 4. Nadzemné podlažie = 4. N.P.)				Archív. č.:	139/2000
		Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.:	
		1 : 100	1		

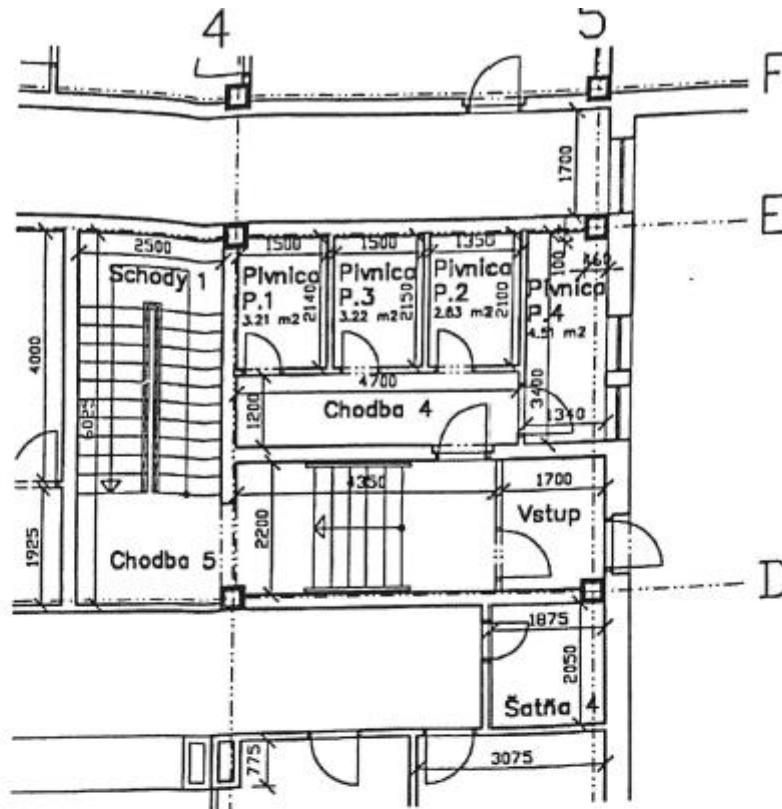


HA GARÁŽI V DOME:

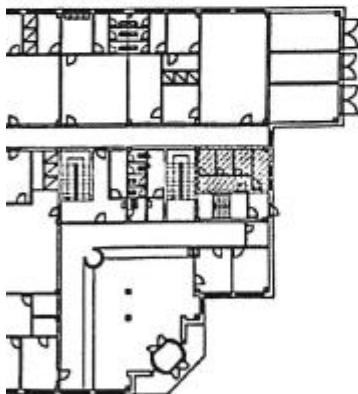


g. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracoval	Kontroloval	Ing. Miroslav ILAVSKÝ AUTORIZOVANÝ STAVEBNÝ INŽINIER – STATIKA STAVIEB DIPLÓM V OBLASTI STAVEBNICTVA PORUČKY STAVIEB, STATIKA, ODSTRANENIE NEVÝHODNOSTÍ Drobnáka ceste 44, 811 04 BRATISLAVA IČ/IBO: 07/82902774, IČO: 080518584, OIG3474153		
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský	Formát:	1 A4	
		Patrik Barák		Dátum:	XI.2000.	
tel: ZSE š.p. Culeňová 6, BA	Okres: Bratislava V.			Stupeň:	Skutkový stav	
miesto stavby:				Zékoz. č.:	139/2000	
- Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava				Archiv. č.:	139/2000	
územie: Petržalka	Súpisné číslo domu: 3274			Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.:
Bratislava – m.č. Petržalka	na parcele číslo: 3110/15			1 : 100	1	
ĎODORYS GARÁŽE – Prízemie						
(mie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)						





KLONA PIVNIC V DOME:



i. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	<b>Ing. Milošlav ILAVSKÝ</b> AUTORIZOVANÝ STAVEBNÝ INŽINIER – STATIKA STAVIEB ZNALEC V ODBORE STAVEBNÍCTVA PORUČKY STAVIEB, STATIKA, DOHŔOVANIE NEHMUTNOSTI Bratislava, oštie 44, B11 04 BRATISLAVA IČ/REG. 07/02002774, IČK: 0900818304, 0903474155		
	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský			
		Patrik Barók				
eI: ZSE s.p. Čulenová 6, BA		Okres: Bratislava V.		Formát:	1 A4	
viesto stavby:				Dátum:	XI.2000.	
- Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava				Stupeň:	Skutkový stav	
na území: Petržalka				Zákaz. č.:	139/2000	
Bratislava – m.č. Petržalka				Archiv. č.:	139/2000	
Bratislava V.				Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.:
ŠO DORYS PIVNÍC – Prízemie nie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)				1 : 100	2	

# FOTO 1

3 izbový, Ondreja Štefanka 2  
Bratislava



Pohľad na bytový dom



Vstup do domu



Pohľad na bytový dom



Garáž



schodište



Chodba, schránky



Vstupné dvere

# FOTO 2 – interier



Kuchyňa



Kuchyňa



WC



Kúpeľňa



Loggia



Spálňa



Obývačka

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Právny posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tímočníkov a prekladateľov pri Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 9460/06-51 zo dňa 11.07.2006 pre odbor: 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914084.

Právny úkon je zapísaný pod poradovým číslom 04/2024 znaleckého denníka.

Právny vyhlásujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Hana Halanová  
znalkyňa



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



Znalecký úkon č. 10/2024

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

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

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka znaleckého posudku, č. obj. 5259 zo dňa 18.1.2024

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10 / 2024

**Vo veci:** 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.

Počet strán: 44 z toho príloh: 17  
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 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 – 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 22.1.2024

1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky 22.1.2024

1.5 Podklady na vypracovanie posudku:

a) Dodané zadávateľom:

P.č.	Doklad	formát
1	Objednávka znaleckého posudku, č. obj. 5259 z 18.1.2024	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. Miloslav 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 portál katastra nehnuteľností dňa 22.1.2024
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez portál katastra nehnuteľností dňa 22.1.2024
- Fotodokumentácia a zameranie z miestnej obhliadky zo dňa 22.1.2024
- Prehľad ponúk realitných kancelárií

1.6 Použité právne predpisy a literatúra:

1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tímočníkoch 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, tlmočníkoch 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 katastri 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. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
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, Mlpress – 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

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 potrebovania.

##### 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:

$$VŠH_g = TH \cdot k_{PD} \quad [€]$$

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 diferenciácie 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 diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot (VHMJ \cdot kPD) \quad [€]$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
kPD - koeficient polohovej diferenciácie

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-927-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných SU 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<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.

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.

Ako jedna z metód bude použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre stavby pripadá do úvahy aj kombinovaná metóda a porovnávací metóda. 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. Možnosti uplatnenia porovnávací metódy budú analyzované v príslušnej kapitole. Ako najvhodnejšia bude zvolená tá metóda, ktorá v danom prípade bude predstavovať zodpovedný 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 22.1.2024 nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 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

Byty

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Ondreja Štefanka 2	4	3	8693/149857
Súpisné číslo	Miestna časť		
3274			
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, PSČ 851 01, SR, 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.			

Nebytové priestory

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na
Ondreja Štefanka 2	1	3	

Súpisné číslo 3274	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	príslušenstvo a spoluvlastnícky podiel k pozemku 1849/149857
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlu 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, PSČ 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.		

**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.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním za účasti vlastníka bola vykonaná dňa 22.1.2024. 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 znalcovi 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 nehnuteľnosti.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra**

**nehnutelností 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 skutočným 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.

**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-doplnty)

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



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. 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 pátkách. Zvislá nosná konštrukcia je tvorená železobetónovým prefabrikovaným skeletom tyčovej sústavy. Obvodové výplňové murivo tvorí kombinácia tehál a iných materiálov. Vnútoré 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. 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 po 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 fóliované, obložkové zárubne, 1x dvojkridlové posuvné, vstupné sú pôvodné.
25	Povrchy podláh	Keramická dlažba a plávajúca laminátová podlaha.
26	Vykurovanie	Ustredné, 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	Kuchynská linka na mieru, priama, dolné aj horné skrinky po celej dĺžke, nerezový drez s odkvapkávačom, zabudované spotrebiče: 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

Výmera bytu bez pivnice	83,71
pivnica 3,22	3,22
Vypočítaná podlahová plocha	86,93
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:	$k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$
Počet izieb:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	18,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,00
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,00
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	3,50
13	Povrchy podláh	0,50	0,60	0,30	0,30
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,00
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,00
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	1,00
<b>Zariadenie bytu</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,20
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,40
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,00

29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	5,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	4,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,00
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	7,50
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 100,00 / 100 = 1$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,613 * 1,158 * 1,0000 * 1,10$$

$$VH = 1\,497,11 \text{ €/m}^2$$

#### 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	32	58	90	35,56	64,44

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,497,11 \text{ €/m}^2 * 88,93 \text{ m}^2$	130 143,77
Technická hodnota	$64,44\% \text{ z } 130\,143,77 \text{ €}$	83 864,65

## 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, poistková skrinka. Okná nie sú. V garáži je vykurovacie teleso, rebrový radiátor s meraním spotreby. Vstup do garáže je cez manuálnu dvojkridlovú plechovú bránu. Časť garáže je dvojpodlažná, prístup rebrikom.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 4 Domy obytné typové s celoštátno 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
Vypočítaná podlahová plocha	18,60

**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:  $k_{CU} = 3,613$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,10$   
 Počet miestností: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cpi	Koef. štand. ks	Úprava podielu cpi * ks	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
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	0,50	1,25	1,60
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	2,00	5,00	6,41
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>78,05</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

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

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,613 * 1,158 * 0,7805 * 1,10$$

$$VH = 1\,168,49 \text{ €/m}^2$$

#### 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	32	58	90	35,56	64,44

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,168,49 \text{ €/m}^2 * 18,6 \text{ m}^2$	21 733,91
Technická hodnota	64,44% z 21 733,91 €	14 005,33

#### 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č. 3 na 4.p.	130 143,77	83 864,65
NP č. 3 (garáž)	21 733,91	14 005,33
<b>Celkom:</b>	<b>151 877,68</b>	<b>97 869,98</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byty

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti

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. Dom 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. Dom a príslušný 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 rovinný, 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, plynuce 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 ťarchy znižujúce hodnotu nehnuteľnosti.

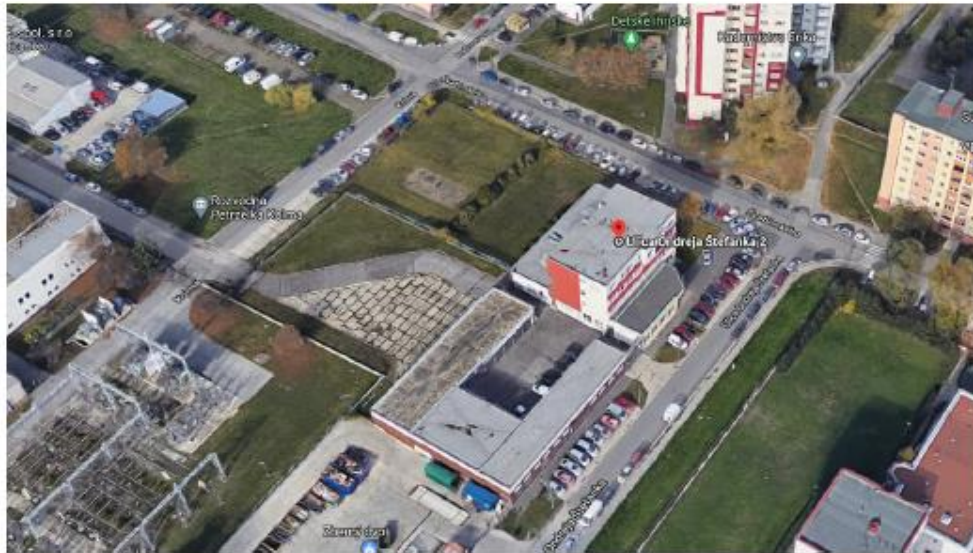
Prístup k budove je možný len cez pozemok p.č. 3110/16, ktorý je vo vlastníctve Mestskej časti Bratislava – Petržalka. Na danom pozemku nie je zriadené vecné bremeno v podobe práva prechodu a prejazdu v prospech vlastníka bytu a garáže.



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 rovinný. 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.

Ako potenciálne problematický 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 plnohodnotné a trvalo 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, končia v tesnej blízkosti.

Analýza trhu

Vyhľadávané boli 3-izbové byty v blízkom okolí s ohraničením úžitkovej plochy v intervale 80-93

m2. V čase spracovania posudku sú na realitných portáloch 3-izbové byty v lokalite ponúkané najčastejšie za ceny cca 190-235 tis €. Ponuky mimo tohto intervalu vzhľadom na charaktery ponúk považujeme za extrémny. Úžitkové plochy bytov v týchto ponukách sú 80-88 m<sup>2</sup>, priemer cca 85 m<sup>2</sup>, vrátane pivnice a balkónu/loggie. Ponukové ceny týchto bytov vo vyjadrení na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu (bez loggie a pivnice) sú cca od 2500 po 3200 €/m<sup>2</sup>, pri priemernom cene 2900 €/m<sup>2</sup>. Dolný extrém je v ponuke za 179 tis €, horný extrém medzi ponukami bez novostavieb nie je, najdrahšia ponuka je za 245 tis pre byt po kompletnej nadštandardnej rekonštrukcii. V analýze je 10 ponúk bytov, ponúkaných v rôznych štandardoch, až po komplexnú novú rekonštrukciu. V analýze nie sú ponuky bytov v novostavbách. Duplikované ponuky sú v analýze uvažované iba raz.

Byty s novými nadštandardnými rekonštrukciami sú v ponuke s cenami nad 3tis €/m<sup>2</sup>.

Analýza len bytov v porovnateľnom štandarde indikuje cenu cca 2700-2800 €/m<sup>2</sup>. Vzhľadom na stav trhu v čase spracovania posudku, je treba uvažovať aj s primeraným znížením realizačnej ceny oproti inzerovanej.

Posudzovaný byt má celkovú výmeru 90,19 m<sup>2</sup> (byt 83,71 m<sup>2</sup>, pivnica 3,22 m<sup>2</sup>, loggia 3,26 m<sup>2</sup>) a je v stave dobrého štandardu po zánovnej rekonštrukcii.

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	$k_{POI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{POI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,908	10	9,08
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 bezprostrednom 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 výťahu 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 dosahu do 5 minút	I.	4,950	7	34,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,950	6	29,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,908	4	3,63
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,300	5	16,50
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	3,300	20	66,00
	Spolu			145	371,67

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 371,67 / 145$	2,563
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 83\ 884,65 \text{ €} * 2,563$	214 945,10 €

### 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 <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	8693/149857	47,88

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	1,40
$k_v$ 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.)	1,35
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PO} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,35 * 1,00$	3,8273
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PO} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,8273$	254,09 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 8693/149857 * 209\ 624,25 \text{ €}$	12 160,02 €



## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 3110/15	825,00 m <sup>2</sup> * 254,09 €/m <sup>2</sup> * 8893/149857	12 160,02
Spolu		12 160,02

**4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garáž****a) Analýza polohy nehnuteľnosti**

Pozri kapitolu 3.

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti**

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 nehnuteľnosti, 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.

**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 rovinný. 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.

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 pásmom, ku ktorému je zriadené vecné bremeno. Do pozemku pod budovou (p.č. 3110/15) tieto ochranné pásma nezasahujú, končia v tesnej blízkosti.

Samostatné garáže so vstupom z exteriéru sú v Petržalke ponúkané v cenách až na úrovni 45-50

tis €, v extrémnych prípadoch až do 55 tis €. Uzamykateľné garáže v garážovom dome na Medvedovej sú ponúkané za cca 30-32 tis €, parkovacie státa vnútorné aj vonkajšie za menej. Vplyvom zavádzania parkovacích politík sa ceny za parkovacie kapacity dostávajú do extrémov. Vývoj trhu v tomto segmente nekopíruje všeobecný trend, kedy od druhej polovice roku 2022 došlo k poklesu cien nehnuteľností.

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: 1,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,900 + 3,800)	5,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,045
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,900 - 1,710)	0,190

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>POI</sub>	Váha v <sub>i</sub>	Výsledok k <sub>POI</sub> *v <sub>i</sub>
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlišku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	5,700	10	57,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časť obce vhodná k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,800	7	26,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia ( ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,800	5	19,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	bez príslušenstva	V.	0,190	6	1,14
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	1,045	10	10,45
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,700	8	45,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,900	6	11,40
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	1,900	5	9,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	5,700	9	51,30

11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,190	7	1,33
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,700	7	39,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	5,700	6	34,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,045	4	4,18
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	463,60

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 463,6 / 145$	3,197
Všeobecná hodnota	$VŠH_b = TH * k_{PD} = 14\ 005,33 \text{ €} * 3,197$	44 775,04 €

#### 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	1849/149957	10,18

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{M} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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
$k_{D}$ 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.)	1,35
$k_R$ koeficient znižujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 1,35 * 1,00$	3,8273
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_M = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,8273$	254,09 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1849/149857 * 209\ 624,25 \text{ €}$	2 586,43 €

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3110/15	$825,00 \text{ m}^2 * 254,09 \text{ €/m}^2 * 1849/149857$	2 586,43
Spolu		2 586,43

#### 5. Porovnávací metóda

Pre uplatnenie porovnávacíj metódy boli znalcovi k dispozícii len ponuky realitných portálov. Tie boli v primeranej miere použité ako indikátory stavu trhu pre určenie primeraného koeficientu polohovej diferenciácie. Vzhľadom na súčasný trend klesajúcich cien štandardných bytov a prevahe na strane kupujúcich, t.z. zjednávanie ceny, by uplatnenie porovnávacíj metódy len na základe ponukových cien mohlo viesť k nesprávnym záverom.

Pri garážach a parkovacích kapacitách všeobecne, nie je badať pokles cien, naopak, v niektorých lokalitách prevláda rast cien. Počet ponúk parkovacích kapacít je dostatočný, no počet porovnateľných ponúk je minimálny a preto porovnávacíj metóda nebude uplatnená.

### 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 – Petržalka v zmysle listu vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka.

Odpoveď:

#### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Byt č. 3 na 4.p.	1/1	214 945,10
LV 3446, podiel k bytu - parc. č. 3110/15 (47,86 m <sup>2</sup> )	8693/149857	12 160,02
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt</b>		<b>227 105,12</b>
NP č. 3 (garáž)	1/1	44 775,04
LV 3446, podiel k NP 2 - parc. č. 3110/15 (10,18 m <sup>2</sup> )	1849/149857	2 586,43
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáž</b>		<b>47 361,47</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>274 466,59</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>274 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestosedemdesiatštyritisíc 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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou; 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 25.1.2024

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. 5259 z 18.1.2024	A4	1
2	Výpis z listu vlastníctva č. 3446 (zvlášť pre byt aj garáž), k.ú. Petržalka, vytvorený cez portál katastra nehnuteľností dňa 22.1.2024	A4	4
3	Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 3110/15, k.ú. Petržalka, vytvorená cez portál katastra nehnuteľností dňa 22.1.2024	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 prízemnia s vyznačením garáže	A4	2
6	Fotodokumentácia z obhliadky	A4	3
7	Prehľad ponúk realitných kancelárií	A4	4
	<b>spolu</b>	<b>A4</b>	<b>17</b>

## Objednávka tovarov, služieb a prác interné č. 5259

Objednávka na znalecký posudok na byt č. 2 na 4.p a NP č. 2, ulica Ondreja Štefana 2 v Bratislave - Petržalke

### Odberateľ:

Mestská časť Bratislava-Petržalka  
Referát správy miestneho majetku  
Kutlíkova 17, 85212  
IČO: 00 603 201  
DIČ: 202 093 66 43  
IČ DPH: SK2020936643

### Dodávateľ:

Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.  
Miletičova 21, Bratislava 82109  
IČO: 36746916

---

Lehota doručenia:

25.1.2024

Miesto doručenia:

Miestny úrad Petržalka, Kutlíkova 17, 852 12,  
Bratislava

---

### Predmet objednávky

znalecký posudok na byt č. 2 na 4.p a NP č. 2, ulica Ondreja Štefana 2 v Bratislave - Petržalke

Pripravovaná finančná operácia je v súlade so všetkými skutočnosťami podľa  
§ 7 zákona č. 357/2015 Z.z.

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 105	Bratislava V	Dátum vyhotovenia	: 22.1.2024
Obec	: 529460	Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia	: 8:51:53
Katastrálne územie	: 804959	Petržalka	Údaje platné k	: 19.1.2024 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 o bce

**Stavby**

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajeva 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 OPRAVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI



## Byty

Príloha č. 2a

Počet bytov: 1

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

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

**ČASŤ C: ĎARCHY**

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**

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 105	Bratislava V	Dátum vyhotovenia	: 22.1.2024
Obec	: 529460	Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia	: 8:51:39
Katastrálne územie	: 804959	Petržalka	Údaje platné k	: 19.1.2024 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 nádvorje	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	Čapajeva 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 NEHNUTELNOSTI

Nebytové priestory

Príloha č. 2b

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo) <b>Ondreja Štefanka 2</b>	Poschodie <b>1</b>	Číslo nebytového priestoru <b>3</b>	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku <b>1849/149857</b>
Súpisné číslo <b>3274</b>	Miestna časť	Druh nebytového priestoru <b>2</b>	
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, PSČ 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>			
Neevidovaní			
<b>Iná oprávnená osoba</b>			
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: ĎARCHY**

K nehmuteľnosti 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**

## p.č. 3110\_15

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



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

(1/1)

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.

Obvodný úrad životného prostredia Bratislava V.

1. íden. č.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	Z
3. prot. č.	ŠSS 1160-327/92-Re-115	2
		4

dňa: 17. 8. 1992

Typ rozhodnutia: <input type="checkbox"/> súhlas / <input type="checkbox"/> nesúhlas
placenie dňa: 19. 8. 1992
v Bratislave dňa: _____
pracovník: _____

## 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-11Odbor 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, dielne, konečnú úpravu terénu, verejné osvetlenie, telekomunikačný kábel, primárny kanál UK, spevnené plochy.

Nepodstatné odohýlky od dokumentácie, overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii.

Tieto odohýlky 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.

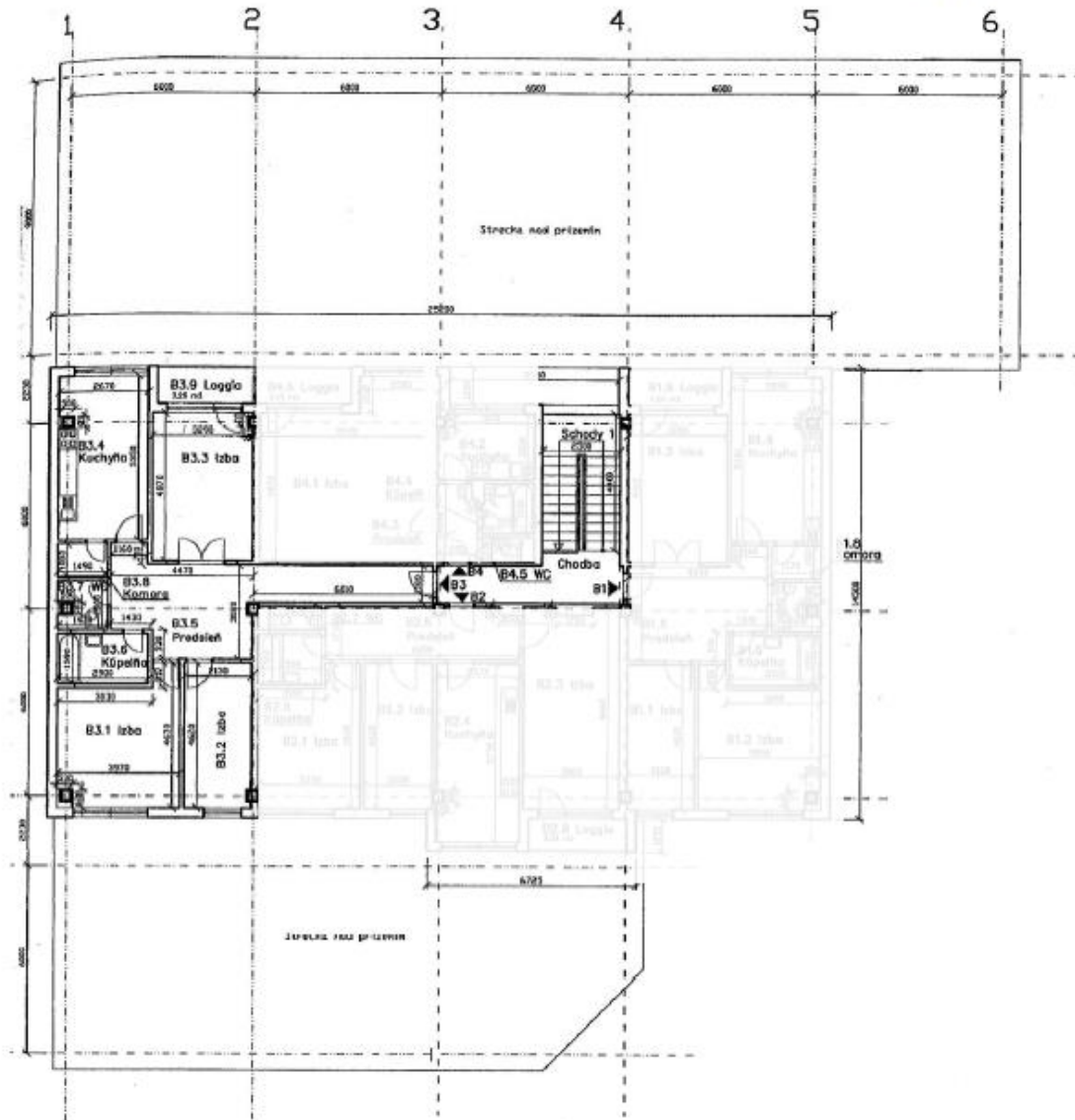
~~Rechtorovičová~~

#### Na vedomie:

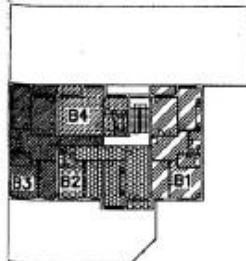
- 1/ RZ Bratislava
- 2/ ObÚ V.-ŠOL, UHE
- 3/ ObsZPO V.
- 4/ ÚŽP

prej

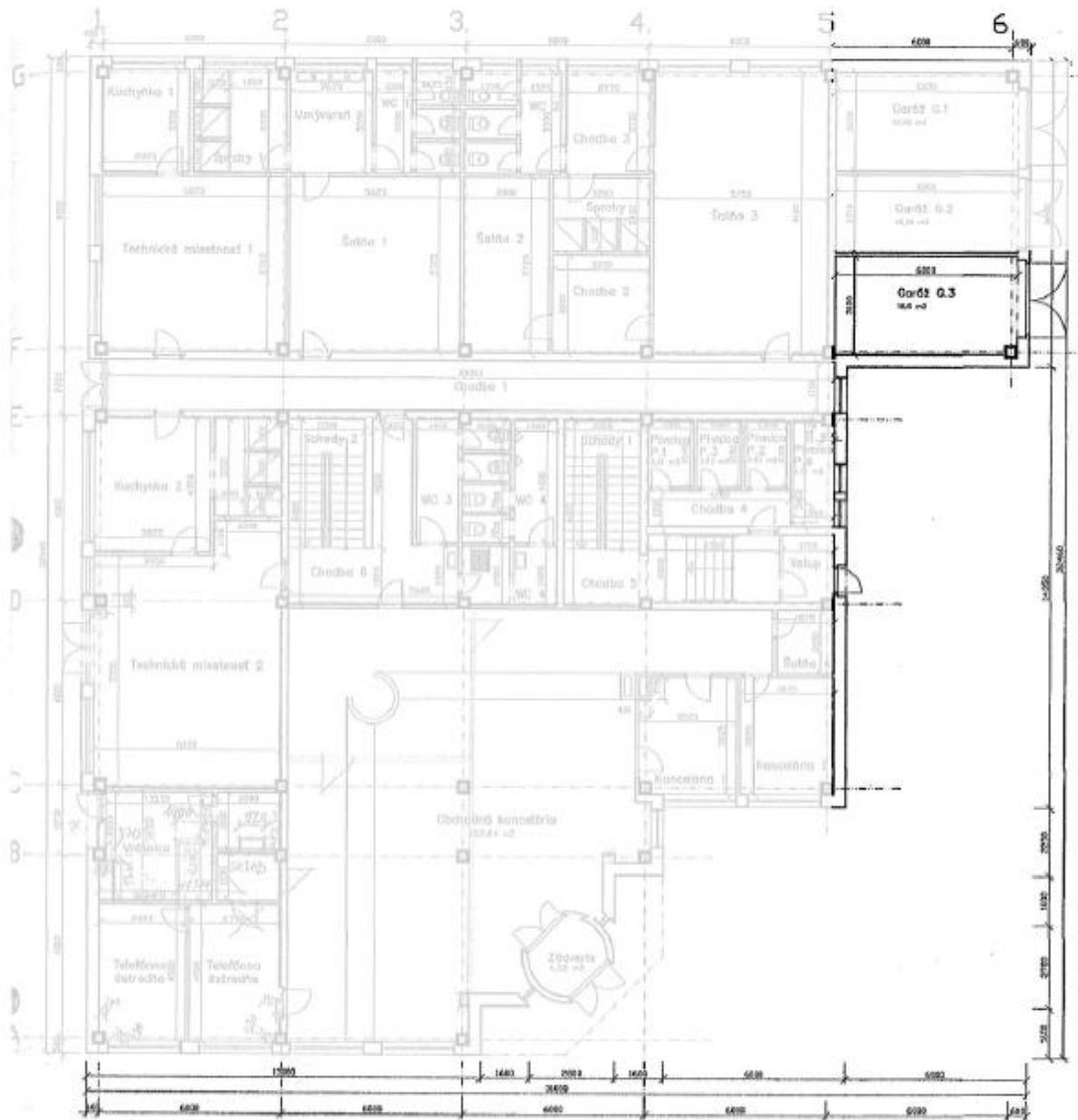
Vybavuje: Ing. Rechtorovičová



POLOHA BYTOV V DOME:



Hlavný Ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PROJEKČNÁ FIRMA <b>Ing. Milošlav IL</b> AUTORIZOVANÝ STAVEBNÝ INŽINIER SÚKLAD V OBLASTI STAV. POSCHODY STAVBA, STAVBA, ÚPRAV Bývalého čísla 46, 811 04 BRATISLAVA IČO/IBČ: 37/52802774, IČD: 003000004, 000142600		
	Ing. M. Vlasků	Ing. M. Ilavský Petrík Barák	Ing. I	Formát:	2 A4	
Objednávateľ: ZSE š.p. Lúčanova 6, BA   Okres: Bratislava V.				Dátum:	XI.2000.	
Miesto a miesto stavby: <b>DOM - Čapajeva ulica číslo 3274/2, Bratislava</b>				Stupeň:	Skutkový stav	
Katastrálne územie: Patržalka   Sčíslenie čísla domu: 3274 Obec: Bratislava - m.č. Patržalka   na parcele číslo: 3110/15 Okres: Bratislava V.				Zákaz. č.:	139/2000	
				Archiv. č.:	139/2000	
Obsah: PĀDORYS 3. POSCHODIA (3. Poschodie = 4. Nadzemné podlažie = 4. N.P.)				Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.:
				1 : 130	04	



Ing. M. Ilavský		Ing. M. Ilavský		Ing. M. Ilavský	
Objedávateľ: ZSE s.p. Čulenova 6, BA		Okres: Bratislava V.		Formát:	2 A4
Názov a miesto stavby		DOM - Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava		Dátum:	11.2000.
Katastrálne územie: Petržalka		Sépiové číslo domu: 3274		Stupeň:	Skutkový stav
Obec: Bratislava - m.č. Petržalka		na parcele číslo: 3110/15		Zároveň č.:	139/2000
Okres: Bratislava V.				Archiv. č.:	139/2000
Obsah: PŔDORYS PRÍZEMIA		Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.:	
(Prízemie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)		1 : 130	01		





Vstupné dvere do bytu.

Chodba.



Pohľady na dom.

Predsieň.



Vchod do bytovej časti.



Spoločné priestory.

Obývacia izba.



Izba.



Izba.



Kuchyňa.



Kúpeľňa.



Samostatné WC.









Loggia.








Pivnica.



Garáž, vysoké stropy 3,9m.

 <p>TOP</p> <p>15% PROFIT</p> <p>NAJLACNEJSI BYT</p>	<p><b>NOVÁ CENA: ZĽAVA 15.000€ - BA Petržalka - Šustekova ul. - krásny, novo - zrekonštruovaný 3i byt s novou kuchynskou linkou a ...</b></p> <p>Šustekova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p><b>234 990 €</b> 2 937,38 €/m<sup>2</sup></p> <p>80 m<sup>2</sup></p> <p>26.1.2024 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • DAXA S.R.O.</p>
 <p>TOP</p> <p>15% PROFIT</p> <p>NAJLACNEJSI BYT</p>	<p><b>BA V - Topoľčianska, kompletne zrekonštruovaný 3i byt s kuchyňou a klimatizáciou, 86 m2, 2x loggia</b></p> <p>Topoľčianska, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p><b>229 990 €</b> 2 674,30 €/m<sup>2</sup></p> <p>86 m<sup>2</sup></p> <p>26.1.2024 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • DAXA S.R.O.</p>
 <p>15% PROFIT</p>	<p><b>rkDOM   Pripravujeme na predaj 3 izbový byt na začiatku Petržalky</b></p> <p>Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p><b>210 000 €</b></p> <p>85 m<sup>2</sup></p> <p>23.1.2024 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITNÁ KANCELÁRIA DOM</p>
 <p>15% PROFIT</p>	<p><b>3. izbový byt Petržalka - Šusteková</b></p> <p>Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p><b>229 000 €</b> 2 792,68 €/m<sup>2</sup></p> <p>82 m<sup>2</sup></p> <p>20.1.2024 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • REALITY SPOLU</p>
 <p>DOM-REALIT</p>	<p><b>DOM-REALIT ponúka zrekonštruovaný 3izb byt na Jasovskej ul. v Petržalke</b></p> <p>Jasovská, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p><b>199 900 €</b> 2 379,76 €/m<sup>2</sup></p> <p>84 m<sup>2</sup></p> <p>22.1.2024 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • DOM-REALIT</p>
 <p>DOM-REALIT</p>	<p><b>DOM-REALIT. Nadštandardne zrekonštruovaný 3-izbový byt, Topoľčianska ulica</b></p> <p>Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p><b>245 000 €</b> 2 892,35 €/m<sup>2</sup></p> <p>85 m<sup>2</sup></p> <p>22.1.2024 • 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA • DOM-REALIT</p>

	<p><b>Výnimočný a najväčší 3 izbový byt v Petržalke</b></p> <p>Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p>88 m<sup>2</sup></p> <p>22.1.2024 - 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA - DOM REALIT</p> <p><b>DOM REALIT</b> 220 000 € 2 508,84 €/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>LEXXUS   veľký 3i byt na Topoľčianskej ul., 2 x loggia, Petržalka</b></p> <p>Topoľčianska, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p>83 m<sup>2</sup></p> <p>26.1.2024 - 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA - LEXXUS, A.S.</p> <p><b>LEXXUS</b> 189 000 € 2 277,11 €/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Tichý a slnečný 3 izbový byt s loggiou za Starým mostom v Petržalke, ul. Jungmannova</b></p> <p>Jungmannova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p>81 m<sup>2</sup></p> <p>26.1.2024 - 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA - BOND REALITY - FRANCHISINGOVÁ SÍT' S R O</p> <p><b>BOND</b> 203 900 € 2 532,92 €/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>3 izbový byt 82m<sup>2</sup> na začiatku Petržalky - nová rekonštrukcia</b></p> <p>Blagojevova, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p>82 m<sup>2</sup></p> <p>18.1.2024 - 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA - Q2 S. R. O.</p> <p><b>214 900 €</b> 2 620,73 €/m<sup>2</sup></p>
	<p><b>Exkluzívny predaj 3 izbový byt , Osuského Bratislava</b></p> <p>Osuského, Bratislava-Petržalka (Bratislava V)</p> <p>82 m<sup>2</sup> 82 m<sup>2</sup></p> <p>18.1.2024 - 3 IZBOVÝ BYT BRATISLAVA-PETRŽALKA - BELLA VITA SLOVAKIA HOME S. R. O.</p> <p><b>195 000 €</b> 2 378,05 €/m<sup>2</sup></p>

Pozn.: v inzerátoch uvádzaná výmera zahŕňa podlahovú plochu bytu, vrátane plochy pivnice a balkónu/loggia. Pri týchto bytoch je to najčastejšie výmera 75m<sup>2</sup> (byt) + 1,5 m<sup>2</sup> (pivnica) + 2 x 4,5m<sup>2</sup> (loggia).

Posudzovaný byt: 83,71m<sup>2</sup> + 3,22m<sup>2</sup> + 3,26m<sup>2</sup>.

## Samostatná uzatvárateľná garáž 45 000 Eur



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA: 45 000 €

2 500 €/m<sup>2</sup>

LOKALITA: Bratislava V, Petržalka

ULICA: Lužná 5

AKTUALIZÁCIA: 11.12.2024 16:35:05

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 18 m<sup>2</sup>

KATEGÓRIA: Garáž / predám

[www.topreality.sk/id8401682](http://www.topreality.sk/id8401682)

Predám garáž v objekte bytový dom Bosáková- bytový dom Lužná. Adresa garáže je Lužná, ale objekty sú prepojené.

Garáž má 18m<sup>2</sup> - a vmestí sa do nej auto aj motorka. Nachádza sa na -2 podzemnom podlaží. Do priestorov sa dá vjsť dvomi samostatnými vjazdmi. Spoločné priestory sú chránené kamerovým systémom a protipožiarnym systémom.

Garáž má samostatný merač elektrickej energie. Garážová brána je sekčná s možnosťou domontovania automatického otvárania.

## Garáž na predaj, ulica Nám. Hraničiarov &#8211; Petržalka



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA: 49 900 €

LOKALITA: Bratislava V, Bratislava-Petržalka

AKTUALIZÁCIA: 11.12.2023 09:34:08

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO: 6354

ÚŽITKOVÁ PLOCHA: 19 m<sup>2</sup>

KATEGÓRIA: Garáž / predám

[www.topreality.sk/id8527265](http://www.topreality.sk/id8527265)



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



Ponuky reálnych portálov

Príloha č. 7

Hľadáte parkovacie miesto blízko bytového domu ? Ponúkame na predaj garáž v bytovom dome na Námestí Hraničiarov v mestskej časti Petržalka. Garáž je kúpou k dispozícii. Rozmery garáže : 5,90 x 3,20 m2. Výborná lokalita a dostupnosť.

Cena je vrátane poplatku za sprostredkovanie predaja realitnou kanceláriou, vrátane právneho servisu. Ak by ste potrebovali, financovanie zabezpečíme bezplatne s našim najlepším finančným poradcom.

## PREDAJ samostatná garáž po rekonštrukcii, Nám. Hraničiarov, PETRŽALKA. DOHODA.



CENA € 46 900 €

LOKALITA Bratislava V, Bratislava-Petržalka

ULICA Námestie Hraničiarov

AKTUALIZÁCIA 23.1.2024 09:01:05

IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO 410

KATEGÓRIA Garáž / predóm

[www.topreality.sk/id8204433](http://www.topreality.sk/id8204433)

[zdieľať túto nemovitosť na Facebooku](#)



Ponúkame Vám na predaj garáž na ulici Námestie hraničiarov v mestskej časti Petržalka, Bratislava V.

- výmera 18,8 m<sup>2</sup>
- garáž sa nachádza pod bytovým domom
- prešla rekonštrukciou: nová podlaha, vymaľované steny a vstupná brána garáže
- svetlo s pohybovým senzorom
- elektrina
- osvetlenie s pohybovým senzorom
- pozemok pod garážou je v osobnom výlučnom vlastníctve
- k dispozícii ihneď
- mesačné poplatky 10 eur elektrika/štvrtrok, daň 35 EUR/ rok

Kontakt:

Katarína Blažeková - LB REALITY

e-mail: [katarina@lbreality.sk](mailto:katarina@lbreality.sk)

mobil: 0917 888 950

## ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, op a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 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, 370200 Dopravné pod evidenčným číslom 900226, s miestom výkonu činnosti v Bratislave.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 10/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

**Ing. J**  
osoba zodpovedná  
štatutárny zástupca  
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

**PhD.**  
vedúca  
 znaleckej činnosti  
organizácie  
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.



## Stavba, Súpisné číslo 3274

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



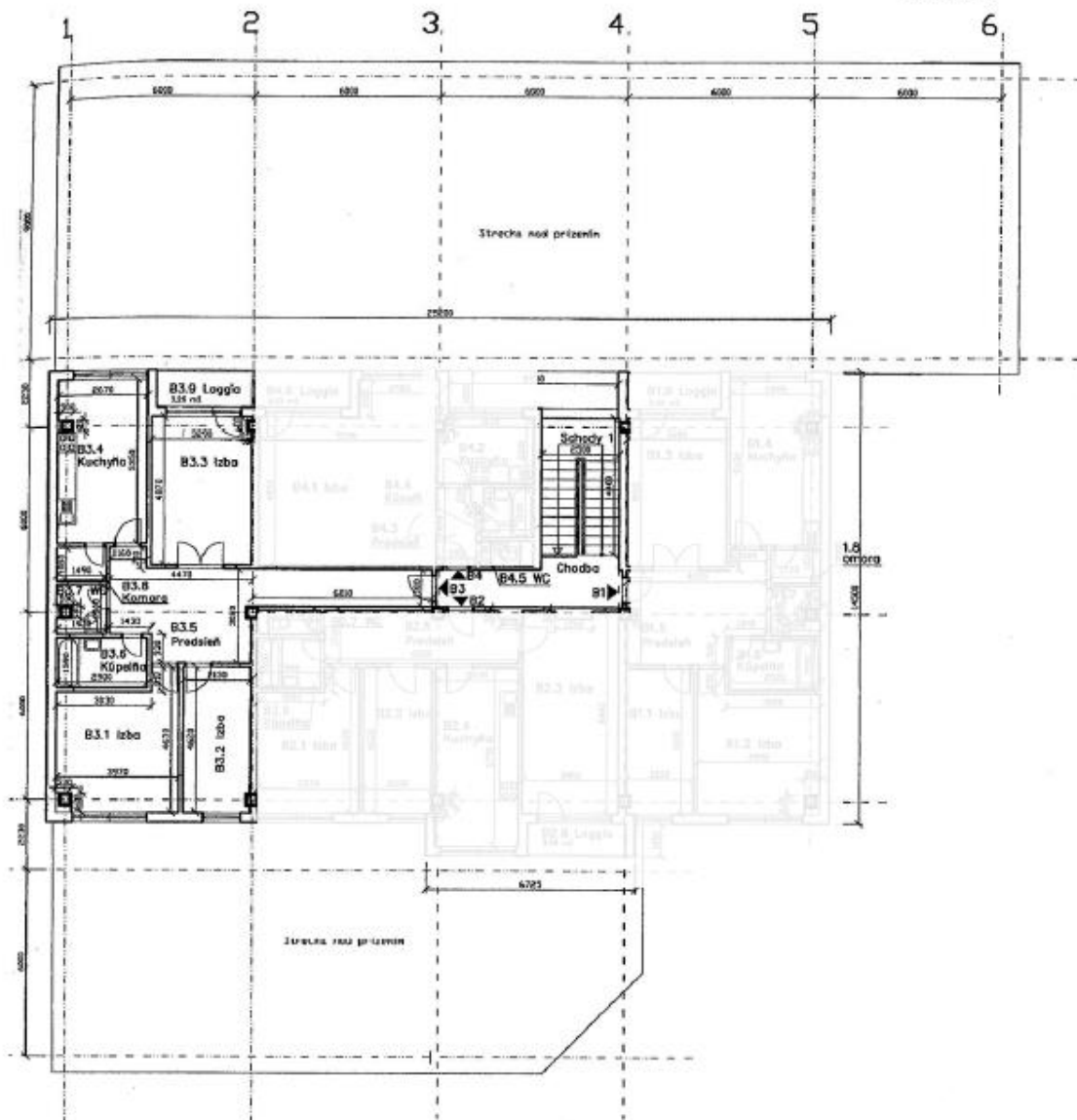
Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/3)

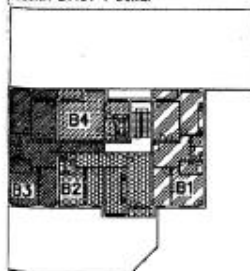
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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

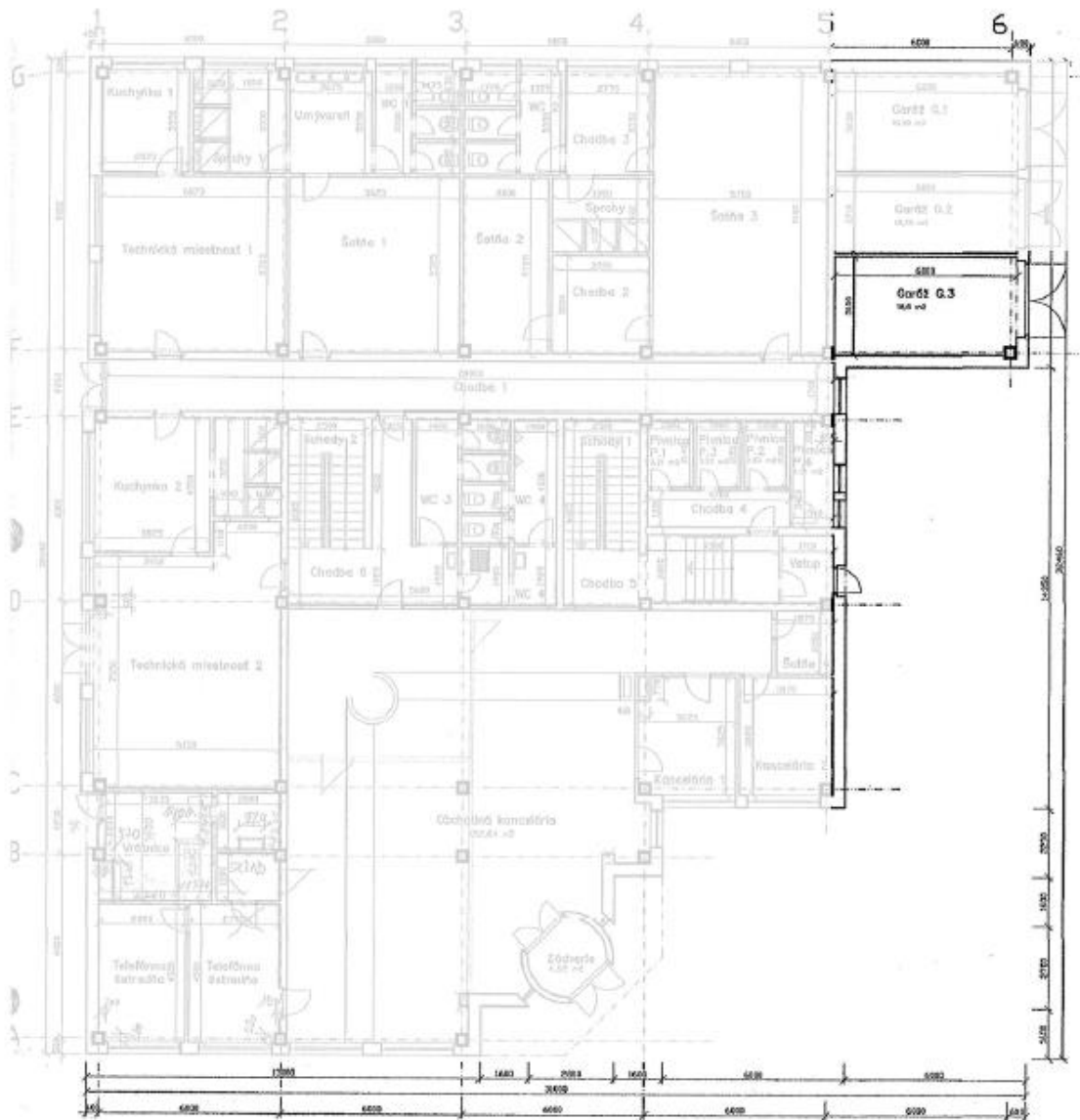




POLOHA BYTOV V DOME:



Hlavný inž. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	PROJEKČNÁ KANCELÁRIA <b>Ing. Milošlav ILAVSKÝ</b> AUTORIZOVANÝ INŽENIER STAVBY ENVELO V OBLASTI STAVEBNÍCTVA PORADY STAVBY, STAVBA, DOZOROVANIE NEHUTEROVOSTI ŠTÝROUHO 1000/AE, 811 04 BRATISLAVA IČO/IBR. 37/32922714, DIČ: 0835/0024, 0832478020		
	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	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. Poschodíe = 4. Nadzemné podlažie = 4. N.P.)				1 : 130	04	



Hlavný ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracovali	Kontroloval	<small>PROJEKČNÁ KANCELÁRIA</small> <b>Ing. Milošlav LAVSKÝ</b> <small>ARCHITECTONICKÝ ÚSTAV INŽENIERSKÝ A VEĽKOSTAVBA</small> <small>PRACOVNÝ STAVBA, STAVEB. ÚRADNÉ HOJARNÍKOV</small> <small>Bratislava č. 46, 811 04 BRATISLAVA</small> <small>tel./fax: 07/43202174, 01: 002615584, 094342400</small>		
	Ing. M. Lavský	Ing. M. Havský Polžák Borák	Ing. M. Ružička	Objednávateľ: ZSE š.p. Čulínová 6, BA	Okres: Bratislava V.	Formát: 2 A4
Názov a miesto stavby				Datum: x1.2000.	Stupeň: Skutkový stav	
<b>DOM - Čapajeva ulica číslo 3274/2, Bratislava</b> Katastrálne územie: Petržalka      Súpisné číslo domu: 3274 Obec: Bratislava - m.č. Petržalka      na parcele číslo: 3110/15 Okres: Bratislava V.				Závez. č.: 136/2000	Archit. č.: 136/2000	
Obsah: PŔDORYS PRÍZEMIA (Prízemie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)				Mierka: 1 : 130	Číslo prílohy: 01	Sada č.:

























**Výpis z uznesení**  
**zo zasadnutia komisie správy majetku a miestnych podnikov**  
**Mestskej časti Bratislava-Petržalka**  
**zo dňa 15. 01. 2024 od 17:00 hod,**  
**konaného prezenčne v zasadacej miestnosti**  
**v budove Miestneho úradu MČ Bratislava - Petržalka**

Na začiatku rokovania boli prítomní:

predseda komisie: Pavol Peceň

členovia komisie: Mgr. Iveta Jančoková, Ing. Michal Kubinský, Andrej ~~Balážik~~, Zdenko Pek, Mgr. Lena BočKayová

**K bodu 12**

**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**

Materiál predstavila zastupujúca vedúca referátu správy miestneho majetku Mgr. Petra Dobiašová

**UZNESENIE:**

**Komisia správy majetku a miestnych podnikov**

**odporúča**

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

**schváliť**

**1. 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 240 000 Eur.**

**a splnomocniť**

- 2. starostu vykonať rozpočtové opatrenia v roku 2024 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.

**Komisia správy majetku a miestnych podnikov odporúča schváliť predložený materiál.**

Hlasovanie:

Prítomných: 5

Za: 5

Proti: 0

Zdržal sa: 0

**Záver: Uznesenie bolo schválené.**

Mgr. Petra Dobiašová  
tajomník komisie

Pavol Pecen  
predseda komisie

**Zápisnica zo zasadnutia komisie ÚPVaR dňa 16.1.2023**

o 17:00 v zasadačke TECHNOPOL.

Prítomní členovia komisie - poslanci:

Alica Hájková, Natália Podhorná, Jozef Vydra, Peter Maichrák, Štefan Hasička, Matúš Repka, Tibor Schlosser, Adam Sarlós, Michaela Ondrejkočí, Michala Kozáková

Prítomní členovia komisie - neposlanci:

Bohumil Kováč

Hostia:

Daniela Gáliková (RPR), Janka Hokina (ROV), Petra Dobiášová (RSMN), Mária Petriková (PR)

Začiatok komisie: 17:10 hod.

**4. K bodu 6c****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**

Uznesenie č. 04/2024 zo dňa 16.1.2024:

Komisia berie na vedomie.

Hlasovanie k bodu 2

Prítomní:	10	z 11 členov
za:	10	
proti:	0	
zdržal sa:	0	
nehlasoval:	0	

Uznesenie bolo schválené.

Záver rokovania komisie: 19:37 hod.

Zapísal:

Ing. arch. Viktor Kasala  
tajomník komisie ÚPVaR

Overil:

Ing. Jozef Vydra v.r.  
predseda komisie ÚPVaR

<b>Komisia</b>	<b>Schválený materiál</b>	<b>Neschválený materiál</b>	<b>Poznámky komisie</b>
<b>Komisia správy majetku a miestnych podnikov</b>	Áno	Nie	Materiál bol schválený
<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>	-	-	Komisia berie materiál na vedomie a uznesenie bolo schválené
<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>	Áno	Nie	Materiál bol schválený