

Miestny úrad mestskej časti Bratislava-Petržalka

Materiál na rokovanie
miestnej rady
dňa 16. apríla 2024

Materiál číslo: 34/2024

Návrh na kúpu bytu č. 4 na 4. poschodí Administratívnej budovy 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. Ponuku predávajúcej
4. Výpis z LV č. 3446 čiastočný
5. Znalecký posudok č. 52/2024
6. Znalecký posudok č. 28/2024
7. Snímky z katastrálnej mapy
8. Pôdorys bytu č. 4
9. Stanoviská komisií

Zodpovedný:

Mgr. Bc. Petra Dobiašová
referát správy
miestneho majetku

Spracovateľ:

Ing. Alenka Belanová
referát správy
miestneho majetku

Návrh uznesenia

Miestna rada mestskej časti Bratislava-Petržalka

odporúča

Miestnemu zastupiteľstvu mestskej časti Bratislava-Petržalka

Schváliť

1. Prevod vlastníckeho práva k:

nehnutelnosti nachádzajúci sa v **Administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2)** 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 m², v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 3446, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, na príslušenstve a pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15 v nasledovnej špecifikácii:

- **Byt číslo 4, 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 4745/149857,

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Šidlíková Marta r. Šidlíková, bytom: Ondreja Štefanka 3274/2, 851 01 Bratislava ako predávajúcej **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 120 000 Eur.

2. Splnomocniť starostu vykonať rozpočtové opatrenie v roku 2024 podľa bodu 1 uznesenia

Zmluva s predávajúcou 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

Predmetom ponuky je prevod vlastníckeho práva:

nehnutelnosti nachádzajúci sa v **Administratívnej budove na ulici Ondreja Štefanka 2 (Čapajevova 2)** 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 m², v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, zapísaného na LV č. 3446, evidovanom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, v k. ú. Petržalka, obec Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V a prislúchajúcich spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu, na príslušenstve a pozemku registra „C“ KN parc. č. 3110/15 v nasledovnej špecifikácii:

- **Byt číslo 4, 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 4745/149857,

z výlučného vlastníctva (v podiele 1/1) Šidlíková Marta r. Šidlíková, bytom: Ondreja Štefanka 3274/2, 851 01 Bratislava ako predávajúcej **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 120 000 Eur.

Pani Marta Šidlíková r. Šidlíková, bytom: Ondreja Štefanka 3274/2, 851 01 Bratislava predložila Mestskej časti Bratislava-Petržalka ponuku na kúpu 1 izbového bytu s loggiou o rozlohe 47,70 m² v jej osobnom vlastníctve na 4. poschodí v dome na ulici Ondreja Štefanka 2 v Bratislave, k. ú. Petržalka.

Cena bytu: 120 000,00 Eur.

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

Materiál bol predmetom rokovania operatívnej porady starostu dňa 25.03.2024 a odborných komisií. Stanoviská komisií budú súčasťou materiálu.

Šidlíková Marta, Ondreja Štefanka 3274/2, Bratislava Petržalka

Miestny úrad Petržalka:

Kutlíkova 17,
851 02 Bratislava

Vec: Odpredanie bytu

Na základe nášho stretnutia mi bol ponúknutý byt . Nakoľko ponúknutý byt bol metrážovo o 10 m2 menší a bez loggie.

Po dohode s rodinou sme sa dohodli, že pristúpime radšej k predaju uvedeného 1 izbového bytu s loggiou o rozlohe 47,5 m2 na ulici Čapajevova 2 (Ondreja Štefanka).

Predajnú cenu sme stanovili na 120 000 EUR.

Ďakujem

V Bratislave, dňa 22.02.2024

S pozdravom

.....
Šidlíková Marta

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 26.3.2024
 Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 10:08:43
 Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 25.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3446

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

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

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 11

Počet vlastníkov: 11

Vchod (číslo) Ondreja Štefánka 2	Poschodie 4	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4745/149857
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
7	Šidlíková Marta r. Šidlíková, Ulica Ondreja Štefánka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR,		1/1
	Titul nadobudnutia: 7.Kúpa V-1447/01 zo dňa 8.6.2001		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

12 Iný nebytový priestor

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: 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

Znalec: Ing. Ivan Šimek, Bulíkova 13, 851 04 Bratislava,
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty
nehnuteľností, evidenčné číslo 914405

Zadávateľ: Šidlíková Marta
Ondreja Štefánka 3274/2
851 01 Bratislava

Číslo spisu / objednávky: ústna objednávka zo dňa 23.02.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 52/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku: Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefánka 2, nachádzajúci sa v administratívnej budove Čapajevova 2, súpisné číslo 3274 na parc. č. 3110/15, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 3110/15 vo veľkosti 4745/149857, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

Počet listov (z toho príloh): 31 (16)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku: Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, nachádzajúci sa v administratívnej budove Čapajevova 2, súpisné číslo 3274 na parc. č. 3110/15, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 3110/15 vo veľkosti 4745/149857, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod nehnuteľnosti.

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

23.02.2024

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

23.02.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Informácia o veku budovy poskytnutá Mgr. Peter Slovák, zástupca prednostu pre údržbu a nájomné bývanie. Začiatok užívania objektu od 13.05.1992.
- Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 27.02.2001.

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3446 - čiastočný, k.ú. Petržalka, zo dňa 23.02.2024, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Petržalka, zo dňa 23.02.2024, vytvorená cez katastrálny portál.
- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 23.02.2024.
- Fotodokumentácia zo dňa 23.02.2024.
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností.
- Indexy vývoja cien v stavebníctve.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v platnom znení.

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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Miroslav Ilavský a kol. – Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície použitých pojmov:

Definície použitých pojmov sú uvedené vo Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Porovnávací metóda bola použitá len ako doplnkový spôsob ohodnotenia nehnuteľnosti.

Použitie rozpočtových ukazovateľov na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 3446, k.ú. Petržalka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

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

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 23.2.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 7:56:03
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 22.2.2024 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 parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
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) Ondreja Štefánka 2	Poschodie 4	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na prislúšenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4745/149857
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
7	Šidlíková Marta r. Šidlíková, Ulica Ondreja Štefánka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR,		1/1
	Titul nadobudnutia		
	7 Kúpa V.1447/01 zo dňa 8.6.2001		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovani			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovani			

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 a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.02.2024 za účasti vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti. Zameranie nehnuteľností - rozmerov podstatných pre ohodnotenie nehnuteľností vykonané dňa 23.02.2024. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.02.2024.

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností bola predložená vo forme nadobúdacích dokladov a informácie o veku objektu. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

Nehnuteľnosť administratívnej budovy je bezprostredne dostupná z verejného priestranstva, z ulice Ondreja Štefanka, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR.

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

Byt: Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, nachádzajúci sa v administratívnej budove Čapajevova 2, súpisné číslo 3274 na parc. č. 3110/15, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 4745/149857, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

Pozemky: Spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 3110/15 vo veľkosti 4745/149857, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

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

Neboli zistené.

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):

Hodnotená nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, ktorá je Územným plánom mesta Bratislava definovaná ako „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ (kód 201). Územný plán mesta Bratislava bol schválený dňa 31.05.2007 a je zverejnený na webovej stránke mesta (www.bratislava.sk).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, k.ú. Petržalka

aa) Stavebnotechnický popis administratívnej budovy Čapajevova 2, súpisné číslo 3274 na parc. č. 3110/15, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

Administratívna budova Čapajevova 2, súpisné číslo 3274, je postavená na pozemku rovinatého charakteru na parcele číslo 3110/15, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V. Objekt sa nachádza cca 5 km južne od centra Hlavného mesta SR Bratislava, v centrálnej časti mestskej časti Bratislava - Petržalka, v obytných častiach s bytovými domami a nebytovými stavbami prevažne pre administratívu a služby s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v

rámci mestskej časti Bratislava Petržalka. V priamom susedstve objektu sa nachádza areál technických služieb mestskej časti Bratislava - Petržalka.

Objekt je celkovo 4 podlažný s plochou strechou. Obsahuje bytové a nebytové priestory.

Spoločnými časťami domu sú najmä: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú najmä: vstup a chodba 5 na 1.NP, schody č. 1 z 1.NP na 4.NP, chodba 4 na 1.NP, chodba zo schodiska 1 na 4.NP, bleskozvod, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

Objekt je realizovaný najpravdepodobnejšie v sústave typových železobetónových stĺpových, priečkových a stropných prefabrikátov. Základová konštrukcia - stavba je založená v hĺbke nad 2m na predpokladaných základových železobetónových pätkách, s predpokladom doplnenia hĺbkového zakladania, s vodorovnou izoláciou proti vode. Zvislé nosné konštrukcie sú predpoklad železobetónové prefabrikované stĺpové. Vodorovné konštrukcie - stropy sú veľkoplošné prefabrikované železobetónové stropné dosky. Schody sú dvojramenné železobetónové s povrchovou úpravou linoleum. Strešná konštrukcia je jednoplášťová plochá strecha, krytina strechy predpoklad z asfaltových natavovacích pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné strechy a parapety. Vonkajšie omietky sú z ušľachtilých materiálov alebo brizolitové. Úprava vnútorných povrchov pozostáva z dvojvrstvovej vápennej omietky. Výplne otvorov - okná sú v prevažnej časti objektu plastové s izolačným zasklením. Vstupné dvere do objektu v časti prístupu k ohodnocovanému bytu sú hliníkové. Povrchy podláh z keramických dlaždíc alebo linoleum. Rozvody ústredného vykurovania sú z oceleových rúr. Elektroinštalácia v dome je svetelná aj motorická. Dom má kompletný rozvod bleskozvodu. Vnútorný vodovod pre studenú aj teplú úžitkovú vodu pozostáva z oceleových rúr. Vykurovanie ako aj ohrev teplej úžitkovej vody je centrálny v rámci objektu. Vnútorná kanalizácia pozostáva zo zvislých zvodov a ležatých rozvodov. V dome je rozvod zemného plynu v oceleových potrubiach. V dome je rozvod verejného telefónu, rozvody televízie, dom má zabezpečenú protipožiarnu ochranu. Objekt je napojený na všetky inžinierske siete. Dom je komunikačne napojený na ulicu Ondreja Štefanka.

Na základe informácie o veku budovy, poskytnutej Mgr. Petrom Slovákom, zástupcom prednostu pre údržbu a nájomné bývanie, bola administratívna budova daná do užívania od 13.05.1992. Konštrukčné, dispozičné riešenie objektu ako aj priebeh výstavby v danej lokalite podľa mojich znalostí zodpovedajú tomuto obdobiu. Preto vek objektu k dátumu ohodnotenia určujem na 32 rokov.

Posudzovaný objekt je vzhľadom na svoj vek v primeranom technickom stave. Obvyklá životnosť podobných objektov sa uvažuje v rozpätí od 80 do 100 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie ako aj technický stav administratívnej budovy stanovujem životnosť objektu na 100 rokov za predpokladu zabezpečenia primeranej údržby.

ab) Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, nachádzajúci sa v administratívnej budove Čapajeva 2, súpisné číslo 3274 na parc. č. 3110/15, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 4745/149857, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

Byt č. 4 je situovaný na 4.p. administratívnej budovy - najvyššie podlažie. Ohodnocovaný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktorým je vstupná chodba, kuchyňa, kúpeľňa, WC, loggia a skladová kobka.

Vybavením bytu je všetko jeho vnútorné vybavenie a to: rozvody elektrickej inštalácie od elektromeru, rozvody ústredného kúrenia od domových stúpačiek, rozvody vody (SV, TÚV), rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, zásuvka STA, vzduchotechnika, kuchynská linka, zvonček, 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 teplej a studenej vody a elektrickými poistkami pre byt.

Technický stav bytu je možné označiť ako byt v takmer pôvodnom stave so zabezpečenou primeranou údržbou.

Povrchy stien a stropov sú vápenné hladké omietky. Vnútorné dvere bytu sú drevené hladké, osadené v oceľových zárubniach. Okná bytu sú plastové s izolačným zasklením, doplnené o interiérové žalúzie. Vykurovanie bytu je zabezpečené oceľovými rebrovými vykurovacími telesami doplnenými o pomerové merače spotreby tepla, prostredníctvom centrálného zdroja tepla v rámci domu. Svetelná elektroinštalácia v byte je vedená pod omietkou. Byt je napojený na centrálny rozvod teplej a studenej vody a na kanalizačné zvody. Povrchy podláh v byte prevažne veľkoplošné laminátové parkety alebo linoleum, v kúpeľni a WC je na podlahe keramická dlažba. Stúpačky vody a kanalizácie sú osadené v spoločnej šachte. Bytové jadro je murované.

Kuchyňa je vybavená kuchynskou linkou z materiálov na báze dreva dĺžky cca 1,2m. V linke je zabudovaný kuchynský drez s pákovou vodovodnou batériou a digestor, samostatne stojací elektrický sporák so sklokeramickou elektrickou varnou doskou a elektrickou rúrou. Keramický obklad pracovnej plochy kuchynskej linky po spodný okraj horných zavesených skriniek. V kúpeľni je oceľová smaltovaná vaňa a keramické umývadlo s pákovými vodovodnými batériami, keramický obklad stien do výšky 1,7m. Samostatná miestnosť WC je WC misa kombi, keramický obklad stien do výšky 1,7m.

Schematický pôdorys dispozičného riešenia bytu je vykreslený v prílohe.

a) Výpočet východiskovej a technickej hodnoty

Skutočná výmera bytu bola zistená meraním. Pri stanovení východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností som použil koeficient cenovej úrovne $k_{CU} = 3,661$, prevzatý z tabuľky „Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USI“ za IV.Q/2023, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internete Ústavu súdneho zneuctva, platný k termínu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov zverejnených v publikácii: Vyparina, M. a kol. „Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
vstupná predsieň: 1,170*2,490 - 0,505*0,185	2,82
obývací izba: 4,865*5,585 + 1,205*2,405 + 0,195*1,390	30,34
kúpeľňa: 1,560*1,680 - 0,080*0,640	2,57
WC: 1,275*0,800	1,02
kuchyňa: 3,010*2,210 - 0,345*0,605	6,44
Výmera bytu bez plnvice	43,19
skladová kobka: 4,51	4,51
Vypočítaná podlahová plocha	47,70
loggia: 1,090*3,095	3,37

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,661$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_{M} = 1,10$
 Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{p_i}	Koef. štand. k_{s_i}	Úprava podielu $c_{p_i} * k_{s_i}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,46
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,13
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,67
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,46
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,78
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,89
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,67
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,78
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	2,00	10,00	8,91
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,45
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,23
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,78
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,89
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,78
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,78
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,89
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,78
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,56
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	2,00	2,00	1,78
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,78
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,23
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,67
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,89
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,89
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,78
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,78
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,15	4,60	4,10
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,50	10,00	8,91
35	Ostatné	2,50	1,80	4,50	4,01
Spolu		100,00		112,23	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 112,23 / 100 = 1,1223$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,661 * 0,993 * 1,1223 * 1,10$$

$$VH = 1 459,94 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, k.ú. Petržalka	1992	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 459,94 €/m ² * 47,7m ²	69 639,14
Technická hodnota	68,00% z 69 639,14 €	47 354,62

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Administratívna budova Čapajevova 2, súpisné číslo 3274, je postavená na pozemku rovinatého charakteru na parcele číslo 3110/15, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V. Objekt sa nachádza cca 5 km južne od centra Hlavného mesta SR Bratislava, v centrálnej časti mestskej časti Bratislava - Petržalka, v obytných častiach s bytovými domami a nebytovými stavbami prevažne pre administratívu a služby s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti objektu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci mestskej časti Bratislava Petržalka. V priamom susedstve objektu sa nachádza areál technických služieb mestskej časti Bratislava - Petržalka.

Z administratívneho hľadiska sa nachádza v okrese Bratislava V. Dostupnosť železničné stanice Bratislava hl. stanica je do 25min. pri použití MHD. Dostupnosť na diaľnicu D1 je do 4km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy je v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť obecných úradov je do 15min pri použití MHD. Základná obchodná sieť a služby ako aj základná zdravotná starostlivosť je výborne dostupná do 10min. Samotná nehnuteľnosť sa nachádza na pozemku rovinatého charakteru s dobrou dostupnosťou po verejnej komunikácii s možnosťou priameho vstupu zo strany ulice Ondreja Štefanka.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť administratívnej budovy bola a je využívaná pre účel, pre ktorý bola zrealizovaná - administratívne priestory v kombinácii s bytmi. Predmetný byt slúži pre bývanie jednej rodiny. Iné využitie sa do budúca nepredpokladá.

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

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľností.

d) Všeobecná hodnota posudzovanej nehnuteľnosti:

Všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti stanovujem podľa Vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, Prílohy č. 3 - Postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, s použitím „Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanjej ÚSIŽU v Žiline v roku 2001. (ISBN 80-7100-827-3).

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Zdôvodnenie výšky priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie uvažujem v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, vydanéj ÚSIŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3), v odporúčanej hodnote 0,8 pre bytové budovy v rámci Hlavného mesta SR Bratislava. Vzhľadom na polohu - južná časť mestskej časti Bratislava - Petržalka a dobrú dostupnosť centra Hlavného mesta SR Bratislava, občiansku vybavenosť, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov, vykonanú rekonštrukciu bytového domu ako aj bytu, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vo výpočte počítam so zvýšením odporúčaného priemerného koeficientu polohovej diferenciacie na hodnotu 1,90, ktorá najlepšie vystihuje súčasný stav realitného trhu v danej lokalite zodpovedajúci druhu nehnuteľnosti.

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 _{pol}	Váha v _i	Výsledok k _{pol} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite - sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,900	10	19,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,900	30	57,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,900	7	13,30
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 bytu byt 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 obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,900	5	9,50

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byť na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byť na najvyššom podlaží	IV.	1,045	9	9,41
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,900	7	13,30
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 do 1000 m	III.	1,900	4	7,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluč a prašnosť od dopravy	II.	3,800	5	19,00
16	Názor znalca				
	dobrý byť	II.	3,800	20	76,00
	Spolu			145	385,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 385,8 / 145$	2,661
Všeobecná hodnota	$VŠH_{B} = TH * k_{PD} = 47\,354,62 \text{ €} * 2,661$	126 010,64 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 parc. registra "C"****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok, parc. č. 3110/15, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V, sa nachádza cca 5 km južne od centra mesta, v centrálnej časti mestskej časti Bratislava - Petržalka, v obytných častiach s bytovými domami a nebytovými stavbami prevažne pre administratívu a služby s dobrými dopravnými možnosťami. V blízkosti sa nachádza kompletná občianska vybavenosť v rámci mestskej časti Bratislava Petržalka.

Ohodnocovaný pozemok, parc. č. 3110/15, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V, je plne zastavaný objektom administratívnej budovy Čapajevova 2, súpisné číslo 3274.

Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Pozemok sa nachádza v obytnej časti Hlavného mesta SR, mesto nad 100 000 obyvateľov. Hodnotená nehnuteľnosť je situovaná v lokalite, ktorá je Územným plánom mesta Bratislava definovaná ako „občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ (kód 201). Pozemok je plne zastavaný objektom administratívnej budovy. V okolí pozemku sa nachádzajú prevažne bežné objekty bytových domov, v priamom kontakte sa nachádza areál technických služieb mestskej časti Bratislava - Petržalka. Pozemok sa nachádza v dostupnosti prostriedkov hromadnej dopravy. Bezprostrednú polohu možno charakterizovať ako obytnú - obchodnú. Pozemok má možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - vodovodnú, kanalizačnú,

plynovú, elektrickú a telekomunikačnú. Povyšujúce faktory uvažujem vo veľkosti 1,50 z dôvodu iných faktorov - výmera pozemku, druh možnej zástavby. Redukujúce faktory v lokalite zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
3110/15	zastavaná plocha a nádvorie	825,00	1/1	4745/149857	26,12

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	1,55
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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,55 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,45 * 1,50 * 1,00$	5,3097
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,3097$	352,51 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = Podiel * VŠH_{poz} = 1/1 * 4745/149857 * 290 820,75 \text{ €}$	9 208,41 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3110/15	$825,00 \text{ m}^2 * 352,51 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 4745/149857$	9 208,41
Spolu		9 208,41

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty majetku: Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, nachádzajúci sa v administratívnej budove Čapajevova 2, súpisné číslo 3274 na parc. č. 3110/15, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku, parc. č. 3110/15 vo veľkosti 4745/149857, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, k.ú. Petržalka	1/1	126 010,64
Pozemky		
parc. registra "C" - parc. č. 3110/15 (26,12 m ²)	1/1 z 4745/149857	9 208,41
Všeobecná hodnota celkom		135 219,05
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		135 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedentotridsaťpäťtisíc Eur		

V Bratislave, dňa 27.02.2024

Ing. Ivan Šimek

IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1:** Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3446 - čiastočný, k.ú. Petržalka, zo dňa 23.02.2024, vytvorený cez katastrálny portál - počet strán 3.
- Príloha č. 2:** Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Petržalka, zo dňa 23.02.2024, vytvorená cez katastrálny portál - počet strán 1.
- Príloha č. 3:** Zmluva o prevode vlastníctva bytu zo dňa 27.02.2001 - počet strán 5.
- Príloha č. 4:** Pôdorys oceňovaného bytu - rozmerov podstatných pre ohodnotenie nehnuteľností - počet strán 1.
- Príloha č. 5:** Fotodokumentácia - počet strán 1.
- Príloha č. 6:** Mapa polohy - počet strán 1.
- Príloha č. 7:** Ponuky realitných kancelárií na predaj porovnateľných nehnuteľností - počet strán 4.

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

Okres : 105 Bratislava V Dátum vyhotovenia : 23.2.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka Čas vyhotovenia : 7:56:03
Katastrálne územie : 804959 Petržalka Údaje platné k : 22.2.2024 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 ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		I	I	
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

I Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

I 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		I
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) Ondreja Štefánka 2	Poschodie 4	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4745/149857
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	
7	Šidlíková Marta r. Šidlíková, Ulica Ondreja Štefánka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR,	1/1	
	Titul nadobudnutia		
	7.Kúpa V-1447/01 zo dňa 8.6.2001		
	Iné údaje		
	Bez zápisu.		
	Poznámky		
	Bez zápisu.		
Správca			
Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba			
Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ŤARCHY

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

2 z 3

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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Názov

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 odborné spôsobilá osoba.

111111

ZMLUVA
číslo 04-070633-2001
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 obj.
Bankové spojenie: VÚB Bratislava; č. účtu: 2107-012
(Ďalej len „predávajúci“)

Kupujúci: **Marta ŠIDLÍKOVÁ** rodená: Šidlíková
Bytom: Čapajevova 3274/2, 851 01 Bratislava
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:
(Ďalej len „kupujúci“)

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 m² ako zastavaná plocha
2. Kupujúci nadobúda predmet zmluvy do svojho výlučného vlastníctva.

Článok II. - Predmet zmluvy

Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod:

1. Vlastníctva bytu číslo 4 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 m², druh pozemku: zastavaná plocha, na ktorom je dom postavený.

Článok III. - Popis a rozsah vlastníctva bytu

1. Predmetný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, loggia, pivnica číslo P.4 nachádzajúca sa na 1. nadzemnom podlaží (na prízemí).
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 47,45 m², z toho obytná plocha je 30,26 m²; plocha príslušenstva je 17,19 m². Detailné výmery priestorov:

Označenie	Účel	Plocha [m ²]
	Byt číslo:	B4
	Poschodie:	4. N.P.
OBYTNÁ PLOCHA:		
B4.1	Izba	30,26
	Spolu - obytná plocha:	30,26
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (v byte):		
B4.2	Kuchyňa	6,39
B4.3	Predsieň	2,77
B4.4	Kúpeľňa	2,56
B4.5	WC	0,96
B4.6	Loggia - 3,23 m ²	-
	Spolu - príslušenstvo bytu (v byte):	12,68
	Spolu - úžitková plocha bytu [m ²]:	42,94
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (mimo bytu):		
P.4	Pivničná kobka (na 1. N.P.)	4,51
	Spolu - príslušenstvo bytu (mimo bytu):	4,51
	Spolu - príslušenstvo bytu:	17,19
	Spolu - podlahová plocha bytu [m ²]:	47,45

3. Veľkosť, umiestnenie a príslušenstvo bytu je zdokumentované v prílohách číslo 1, (pôdorys bytu), a číslo 2 (pôdorys prízemnia - pivnice), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, všetky zariadenia, okná, dvere, poštová schránka.
5. 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 poiskami pre byt.

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

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
2. Spoločnými časťami domu sú základy, strešná konštrukcia (plochá strecha), chodby, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, priečelia, schodiská, vstup do domu, izolačné konštrukcie.
3. 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.
4. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 4745 / 149857.
5. Príslušenstvom domu sú okapové chodníky.
6. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na príslušenstve domu, ktorého veľkosť je 4745 / 149857.

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 m², 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 4745 / 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 =202.492,20 Sk, (slovom: dvestodvatisícštyristodevät'desiatdva 20/100 korún slovenských), z toho:
 - a) kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu je =163.308,50 Sk (slovom: jednošesťdesiat tritisícristoosem 50/100 korún slovenských);
 - b) kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku je =39.183,70 Sk (slovom: tridsaťdeväťtisícjednošesťdesiattri 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 =39.183,70 Sk (slovom: tridsaťdeväťtisícjednošesťdesiattri 70/100 korún slovenských) sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúceму 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 kupujúceму zrážku vo výške 30% z ceny, t.j. vo výške =48.992,50 Sk (slovom: štyridsaťosemtisícdeväťstodevät'desiatdva 50/100 korún slovenských).
3. Cena bytu po odpočítaní poskytnutej zrážky je =114.316,- Sk, slovom: jednoštrnásťtisíc tristošesťnásť korún slovenských.
4. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť predávajúceму 15 % z ceny bytu uvedenej v odstavci 3., t.j. vo výške =17.147,40 Sk (slovom: sedemnásťtisícjednoštyridsaťsedem 40/100 korún slovenských) do 15 dní od podpisania tejto zmluvy.
5. Zostatok ceny bytu vo výške =97.168,60 Sk, slovom: deväťdesiatšesťtisícjednošesťdesiatosem 60/100 korún slovenských, sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúceму v

pravidelných mesačných bezúročných splátkach do 5 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy.

6. Mesačné splátky vo výške =1.619,50 Sk, slovom: jedentisícšesťstodevättnásť 50/100 korún slovenských je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu vždy do 15-ého v mesiaci.
7. Všetky platby uhradí kupujúci predávajúcemu na jeho účet vedený v banke: VÚB Bratislava, číslo účtu: 2107-012/0200, variabilný symbol: 04070633, konštantný symbol: 0558 - pri platbe bezhotovostným príkazom, konštantný symbol: 0559 - pri platbe v hotovosti (poštovou poukážkou).
8. Ak kupujúci nespĺní záväzok uvedený v článku VIII. odstavce 1, 4, 6, predávajúci má právo účtovať 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.
9. Kupujúci sa zaväzuje, že do 5 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy kúpený byt neprevedie na inú osobu, ako rodičov, manželca, deti, alebo vnukov.
10. Ak 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 inou osobou.

Článok IX. - Správa domu

1. 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.
2. Správu domu bude zabezpečovať správca, ktorým je predávajúci.

Článok X. - Osobitné ustanovenia

1. 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.
2. Predávajúci a kupujúci sa dohodli na zriadení záložného práva na prevádzanom byte v prospech predávajúceho na nesplatenú časť ceny bytu vo výške =97.168,60 Sk, slovom: deväťdesiatšesťtisícjednostošeťdesiatosem 60/100 korún slovenských, na obdobie 5 rokov. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva.
3. 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

1. 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.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť rozhodnutím katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava V. o povolení vkladu. Účastníci tejto zmluvy sú svojimi podpismi viazaní až do rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva.

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 platnosti tejto zmluvy.

Článok XII. - Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v siedmich rovnopisoch, z ktorých po povolení vkladu obdrží 3 predávajúci, 1 kupujúci a 3 rovnopisy sú určené pre katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava V.
2. Daň z prevodu nehnuteľností a poplatok za vklad vlastníckeho práva hradí predávajúci.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa

Predávajúci

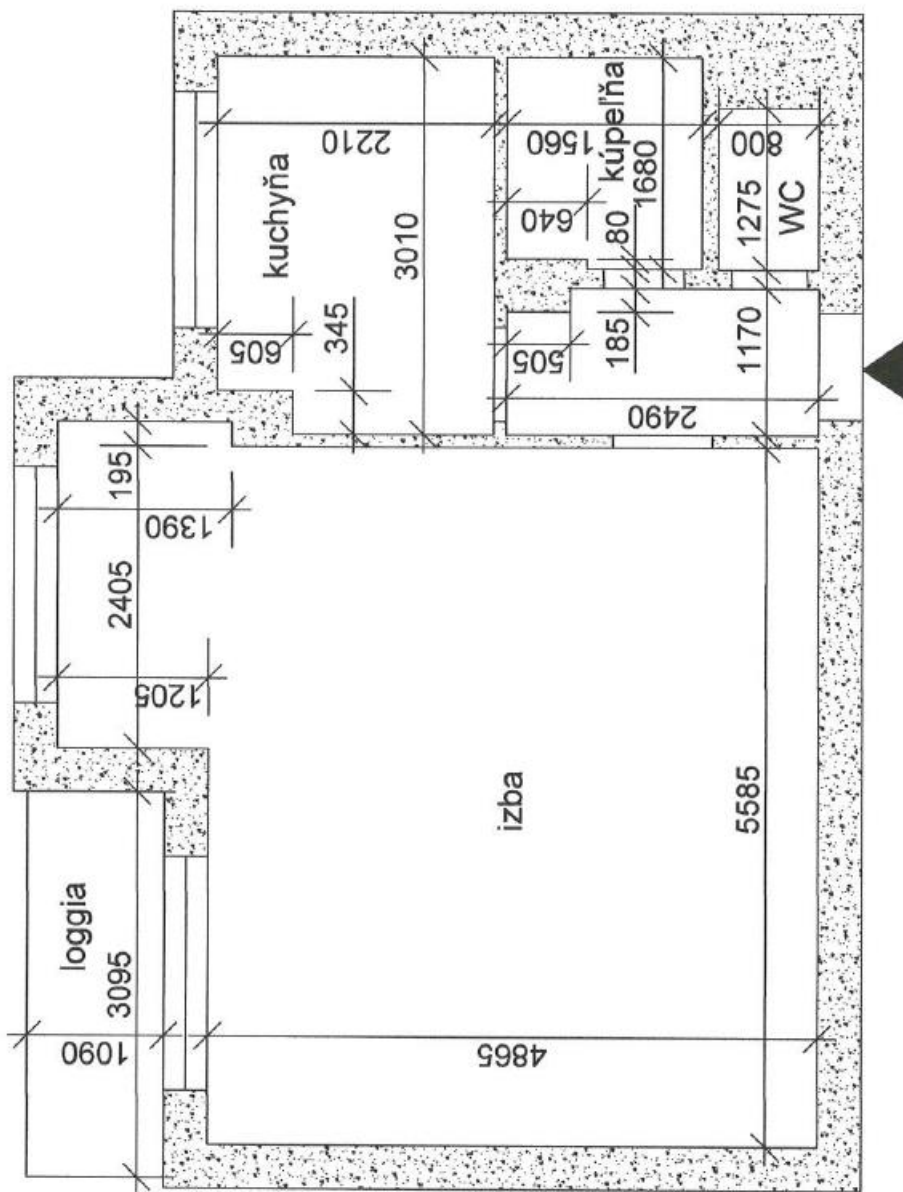
Kupujúci

Ing. Anton Hlavajý

Odb. riaditeľ pre ekonomiku a obchod

Marta Šidlková

Dispozičná schéma bytu
 Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, k.ú. Petržalka



Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefanka 2, nachádzajúci sa v administratívnej budove Čapajevova 2, súpisné číslo 3274 na parc. č. 3110/15, v katastrálnom území Petržalka, obec Bratislava, mestská časť Petržalka, okres Bratislava V



pohľad na objekt



vstup do domu v časti ohodnocovaného bytu



kuchyňa



obývacia izba

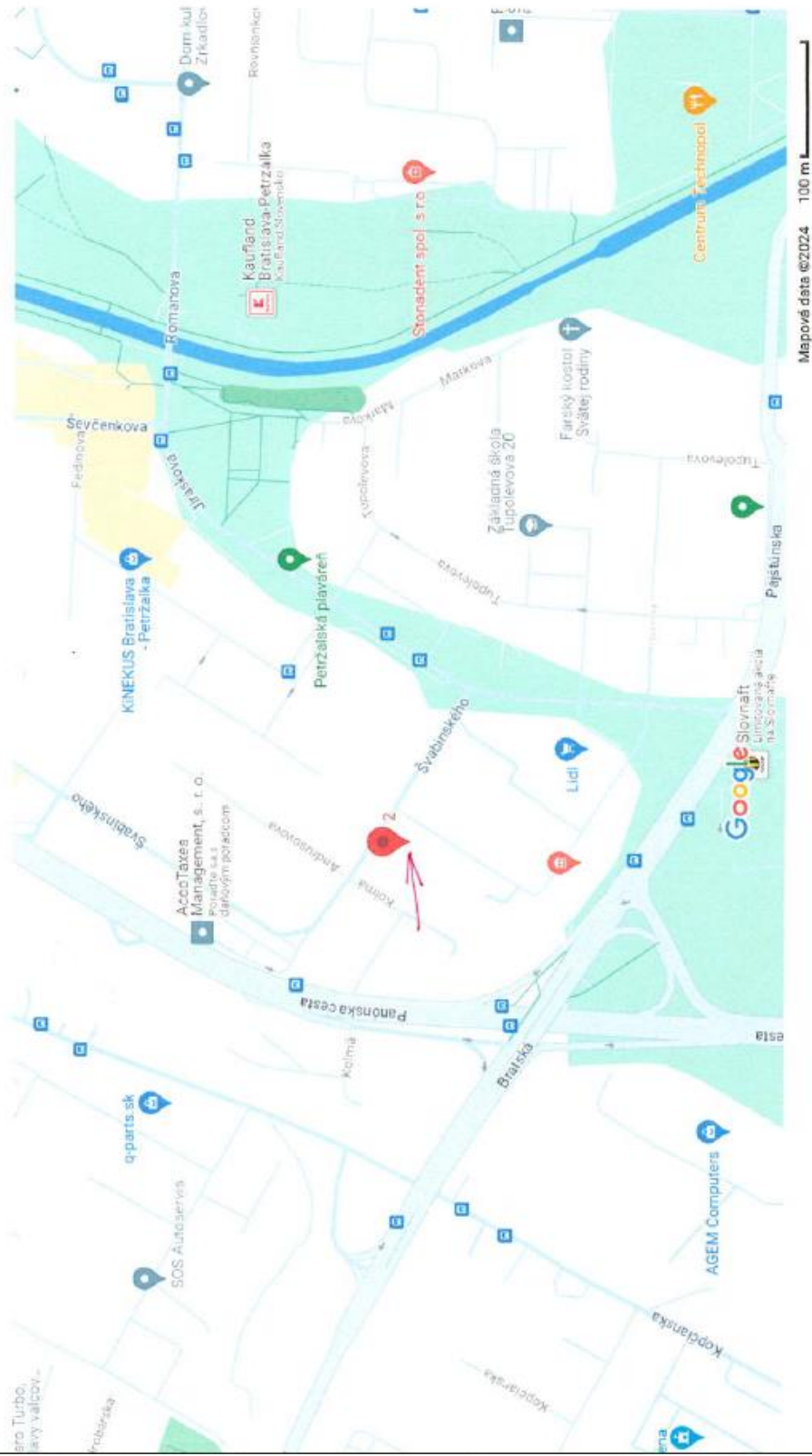


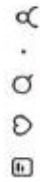
kúpeľňa



WC

Ondreja Štefanka 3274/2





1i byt v Bratislave Petržalka, Holíčska

Holíčska 11, Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V
1 izbový byt 36 m² Čiastočná rekonštrukcia

135 000 €
3 750 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

Vypočítat

1 izbový byt na predaj

Plocha bytu: 36 m²

Podlažie: 11/12

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Osobné



Príslušať

Všetky novostavby na jednom mieste

Zobrazit

Telefón

E-mail

Oblíbená

Byt s celkovou výmerou 36 m², byt sa nachádza na 11 poschodí z 12 tich. Byt má trochlukové okná, prerobené jadro, kúpeľňa, nová kuchyňa a izba.

Parkovanie je pred bytovým domom bezproblémové. V Petržalke funguje parkovacia politika s bezplatným parkovaním pre rezidentov.
LOKALITA:

Byt je situovaný vo vyhľadávanej zóne v blízkosti jazera Draždiak, so skvelou dostupnosťou do centra mesta a s perfektnou dopravnou infraštruktúrou v okolí. Lokalita ponúka kompletnú občiansku vybavenosť: športové ihriská a parky, školy, škôlky, reštaurácie, kaviarne, potraviny a rôznorodé možnosti na športové vyžitie a množstvom zelených plôch v okolí.

MHD zastávky sú v blízkosti bytového domu s dostatkom spojov na rôzne smery. Výborná dostupnosť do centra mesta autom aj MHD, rýchla napojenie na obchvat D1, R7.

Cena nehnuteľnosti je 135.000,- Eur a bude k nej pripočítaná sprostredkovateľská odmena vo výške 2.500,- Eur, v ktorej sú zahrnuté aj všetky poplatky, právy a hypotekárny servis.

konečná cena za nehnuteľnosť je 137 500,- EUR

Pre bližšie informácie a fotografie ma prosím kontaktujte na tel. číslo: 0902 195 590 / email: marsovsky@omnirea.sk

Zobrazit menej



2 garzónka s loggiou na predaj _ Beňadická ul., Bratislava _ Petržalka

Beňadická, Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V

Dvojgarsonka 38 m² Čiastočná rekonštrukcia

134 000 €

3 526,32 €/m²

Overtve si, akú hypotéku môžete získať.

Vypočítat

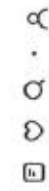
Dvojgarsonka na predaj

Plocha bytu: 38 m²

Čiastočná rekonštrukcia

Podlažie: 11/12 + výťah

Rok výstavby: 1980



Vlastnosti nehnuteľnosti

- Plocha lodže : 6 m²
- Rok poslednej rekonštrukcie: 2020
- Rok kolaudácie: 1980
- Umiestnenie: Vyššie poschodie
- Orientácia: Juhozápadná
- Vlastníctvo: Osobné

Zobraziť všetky

Nabížiť

Všetky novostavby na jednom mieste

Zobraziť

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj vkusnú 2 garzónku s loggiou byt na Beňadickej ul. Bratislava – mestská časť Petržalka. Byt o výmere 38 m² a loggia, ktorá je zasklená. Byt sa nachádza na 11/12 posch. s krásnym výhľadom na JZ stranu. Byt je svetlý, slnečný a veľmi útulný.

DISPOZÍCIA BYTU

- vstupná chodba
- obývacia miestnosť prepojená s kuchynskou časťou bytu
- samostatná veľká izba
- kúpeľňa spojená s toaletou

BYT

- plastové okná
- panelové jadro
- bezpečnostné dvere

3 kvety mliečnika nulužná kniha



= 0

📄 📍 📏 📧

📄 📍 📏 📧

🏠 4 fotky

PREDAJ: 1i byt, 36m2, Bratislava, m.č.: Petržalka, ulica Krásnohorská

📍 Krásnohorská, Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V
📏 1 izbový byt 📄 36 m² 📍 Pôvodný stav

145 900 €
4 032,78 €/m²

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

Zvôbčítať

1 izbový byt na predaj

📄 Plocha bytu: 36 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

Telefón

E-mail

Obhliadka

0

📄 📍 📏 📧

🏠 4 fotky

- Vykurovanie: Ústredné
- Telekomunikácie: Internet, Kábelová TV

Zobrazit všetky

📄 Nahliadať

Všetky novostavby na jednom mieste

Zobrazit

Popis nehnuteľnosti

AstonReal ponúka na predaj 1-izbový byt, ktorý sa nachádza v Bratislave, mestská časť Petržalka.

Celková rozloha ponúkaného bytu je 36 m².

Byt pozostáva zo vstupnej chodby, kuchyne, obývacj izby, kúpeľňa spojená s WC. Nachádza sa na 12.p./12. Bytový dom disponuje dvoma výťahmi. K bytu prislúcha pivnička.

Byt prešiel rekonštrukciou: v kúpeľni vymenená vodoinštalácia, obklady a sanita; kuchyni vymenená kuchynská linka; bytu sú nové dvere so zárubňami, v chodbe je vsazaná skrňa; plastové okná so žalúziami. V kuchyni, na chodbe a v kúpeľni je dlažba, v obývacej izbe je plávajúca podlaha.

Bytový dom je zateplený, vymenené stúpačky, nové výťahy.

V okolí výborná občianska vybavenosť: nemocnica, pošta, obchody (LIDL, Billa), škola, jazero a pod.

K cene bude pripočítaná provízia pre RK, ktorá zahŕňa poplatky spojené s prevodom vlastníckych práv na katastri, vrátane kompletného právneho servisu, služieb spojených s odovzdaním bytu a prepisom energií u dodávateľov, súčinnosť s financujúcou bankou klienta, resp. možnosť vybaviť najvýhodnejšie financovanie nehnuteľnosti prostredníctvom špecializovanej hypotekárnej spoločnosti - zdarma v cene. Vieme zabezpečiť najvýhodnejšie a najbezpečnejšie podmienky Energetický certifikát nie je k dispozícii.



[E](#)
[♡](#)
[Q](#)
[A](#)

[E](#)
[♡](#)
[Q](#)
[A](#)

Predaj: 2-izbový byt, Bratislava-Petržalka, Rovnianskova ulica

• Rovnianskova, Bratislava-Petržalka, okres Bratislava V
 □ Dvojgarsonka [E](#) 42 m² [A](#) Čiastočná rekonštrukcia

149 000 €
3 807,69 € / m²

Overtve si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítajte](#)

Dvojgarsonka na predaj

[E](#) Plocha bytu: 42 m²
[A](#) Čiastočná rekonštrukcia

Telefón

E-mail

Obhliadať

[E](#)
[♡](#)
[Q](#)
[A](#)

[E](#)
[♡](#)
[Q](#)
[A](#)

- Plocha pvnice: 1 m²
- Orientácia: Juhozápadná
- Vlastníctvo: Osobné
- Vykurovanie: Ústredné
- Počet izieb / miestností: 2

Zobrazíť všetky

[Nabližiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazíť](#)

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj 2-garsonku v Bratislavskej Petržalke na Rovnianskovej ulici.

Byt:

Rozloha bytu je 42,68m²

Poschodie: 2/12

Orientácia: JZ

Jedna lôžka

K bytu prislúcha pivničná kobka

Vstupná hala s vchodom do kúpeľne spojenej s WC, prechod do obývacej izby spojenou s kuchyňou, vstup na lôžku, prechod do spálne.

Byt je po čiastočnej rekonštrukcii (interiérové dvere, okná, podlahy, rozvody vody, kúpeľňa)

Panelový dom:

-prešiel zateplením, vstup na čip, 2x výťah parkovisko priamo pred domom.

V blízkosti obchod, cyklo trasa, zástavka MHD a celková občianska vybavenosť.

Cena predaja: 149.000€ s kompletným právnym servisom PROPERTY SAVE s.r.o.
 Marek Gregor
 0907324120

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 370000 - Stavebníctvo, odvetviach 370100 - Pozemné stavby, 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914405.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 52/2024.

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

Ing. Ivan Šimek

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 13.03.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 28/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty 1 izbového č.4, na 4.p. stavby súpisné číslo 3274, ulica Ondreja Štefánka 2. v Bratislave, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku. Nehnuteľnosti sú evidované na LV 3446, k.ú. Petržalka.

Počet strán posudku: 27 (z toho prílohy 14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty 1 izbového č.4, na 4.p. stavby súpisné číslo 3274, ulica Ondreja Štefánka 2. v Bratislave, 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: Pre potreby objednávateľa

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 20.03.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.03.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Kúpna zmluva, Nákres bytu

5.2 Získané znalcom:

- LV a katastrálna mapa, vytvorené cez katastrálny portál

- Zdokumentovanie skutkového stavu.

- 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.

Vyhľadka 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.

Vyhľadka Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného 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 Vyparína 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*.

- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

- 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.

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

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

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 diferenciacie. Použitie metódy polohovej diferenciacie pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zdôvodňujem skutočnosťou, že koeficient polohovej diferenciacie, 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 22.03..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 ²	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 Štefánka 2	4.p.	4

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 4745/149857

7 Šidlíková Marta r. Šidlíková, Ulica Ondreja Štefánka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR,

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpa V-1447/01 zo dňa 8.6.2001

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 20.03.2024 za účasti poverenej osoby

Zdokumentovanie vykonané dňa 20.03.2024

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.03.2024

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

Plánik bytu poskytnutý objednávateľom 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.4 na 4.p.

Objekt má 3 vchody, je bez výťahu.

Vlastníkom ohodnocovaných nehnuteľností sú Šidliková Marta 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 4, Ondreja Štefanka 2, Bratislava v 1/1, 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.4, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava

POPIS

2.1 BYT č.4 (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. Schodišťa sú dvojramenné, železobetónové, s povrchovou úpravou PVC. Priečky 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 je 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 žlaby 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 4745/149857.

Popis bytu č.4:

Ohodnocovaný byt č.4 sa nachádza na 4.p. bytového domu. Byt pozostáva z 1 obytnej miestnosti a príslušenstva.

Príslušenstvom bytu je: kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, loggia, pivnica číslo P.4 nachádzajúca sa na prízemí. Celková podlahová plocha bytu je 47,45 m².

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 v pôvodnom udržiavanom stave.

Byt má nadštandardnú výmeru na 1-izbový byt.

Na stenách hladké omietky, biele maľovky.

Okná a balkónové dvere sú plastové s izolačným zasklením, hliníkové žalúzie.

Interiérové dvere - dyhové v oceľových zárubniach.

Podlahy: v kúpeľni, WC a na loggii keramická dlažba, v ostatných miestnostiach PVC.

Kúpeľňa a WC - keramický obklad stien, obmurovaná vaňa, keramické umývadlo, keramické kombi WC.

Kuchynská linka jednoduchá, dyhová a antikorovým drezom, voľne stojacim sporákom a digestorom.

Z izby prístup na peknú loggiu.

Vykurovacie telesá - oceľové radiátory s pomerovými meračmi tepla.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
izba	5,59*4,85+2,58*1,22	30,26
kuchyňa	2,20*3,01	6,62
predsieň	1,15*2,490	2,86
kúpeľňa	1,65*1,53	2,52
WC	0,77*1,25	0,96
Výmera bytu bez pivnice		43,22
pivničná kobka	4,51	4,51
Vypočítaná podlahová plocha		47,73
loggia	3,23	3,23

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:	$k_{CU} = 3,661$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,15$
Počet izieb:	3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,50	7,50	7,03
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,86
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,49
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,68
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,50	1,50	1,41
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,09
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47
12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,03
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,58
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výtahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,87
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,20	4,80	4,50
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,12
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,58
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,58
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,87
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,50
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,10	4,40	4,12
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,81
Spolu		100,00		106,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 106,75 / 100 = 1,0675$
 Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
 $VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,661 * 1,037 * 1,0675 * 1,15$
 $VH = 1\,516,10 \text{ €/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.4, ulica Ondreja Štefánka 2, Bratislava	1992	32	68	100	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,516,10 \text{ €/m}^2 * 47,73\text{m}^2$	72 363,45
Technická hodnota	$68,00\% \text{ z } 72\,363,45 \text{ €}$	49 207,15

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Objekt, v ktorom sa ohodnocovaný byt nachádza v Bratislave V - mestskej časti Petržalka, ulica Ondreja Štefánka 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.

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.4 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 je vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru (obec Bratislava), polohu nehnuteľnosti (mestská časť Petržalka), vzdialenosť od centra (do 10 min. autom), typ nehnuteľnosti (1-izbový byt), dopyt po danom type nehnuteľností v danej lokalite (k termínu ohodnotenia je dopyt v rovnováhe) vo výpočte uvažovaný vo výške:

Veľký 1 izbový byt s loggiou na okraji obytnej časti Petržalky v priamom dosahu kompletnej občianskej vybavenosti.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD1}	Váha v _i	Výsledok K _{PD1} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,800	7	19,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,800	5	14,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkárň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,770	6	4,62
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,770	10	7,70
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,400	6	8,40
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,400	5	7,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výtahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,770	9	6,93

11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,200	6	25,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,400	4	5,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,800	5	14,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,800	20	56,00
	Spolu			145	339,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 339,85 / 145$	2,344
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 49 207,15 \text{ €} * 2,344$	115 341,56 €

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 m² 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 ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3110/15	zastavané plochy a nádvoria	825	825,00	8693/14985 7	47,86

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
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 zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich 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	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8968$	391,49 €/m ²
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	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 8693/149857 * 322 979,25 \text{ €}$	18 735,59 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 115 341,56 €
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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Stavby			
Byt č.4, ulica Ondreja Štefanka 2, Bratislava	115 341,56	1/1	115 341,56
Pozemky			
pozemok k bytu - parc. č. 3110/15 (47,86 m ²)	322 979,25	8693/149 857	18 735,59
Spolu VŠH			134 077,15
Zaokrúhlená VŠH spolu			134 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 134 000,00 €

Slovom: Jedenstotridsaťštyritisíc Eur

V Bratislave dňa 26.3.2024

Ing. Hana Halanová

IV. PRÍLOHY

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

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 28/2024 znaleckého denníka.

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

Ing. Hana Halanová
znalkyňa

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

Okres : 105 Bratislava V	Dátum vyhotovenia : 22.3.2024
Obec : 529460 Bratislava-Petržalka	Čas vyhotovenia : 10:16:55
Katastrálne územie : 804959 Petržalka	Údaje platné k : 21.3.2024 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 ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3110/15	825	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3274	3110/15	15	Čapajevova 2		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Ondreja Štefanka 2	4	4	4745/149857
Súpisné číslo 3274	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky

1 z 2

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
7	Šidlíková Marta r. Šidlíková, Ulica Ondreja Štefánka 3274/2, Bratislava, PSČ 851 01, SR, 1	1/1
	Titul nadobudnutia: 7.Kúpa V-1447/01 zo dňa 8.6.2001	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

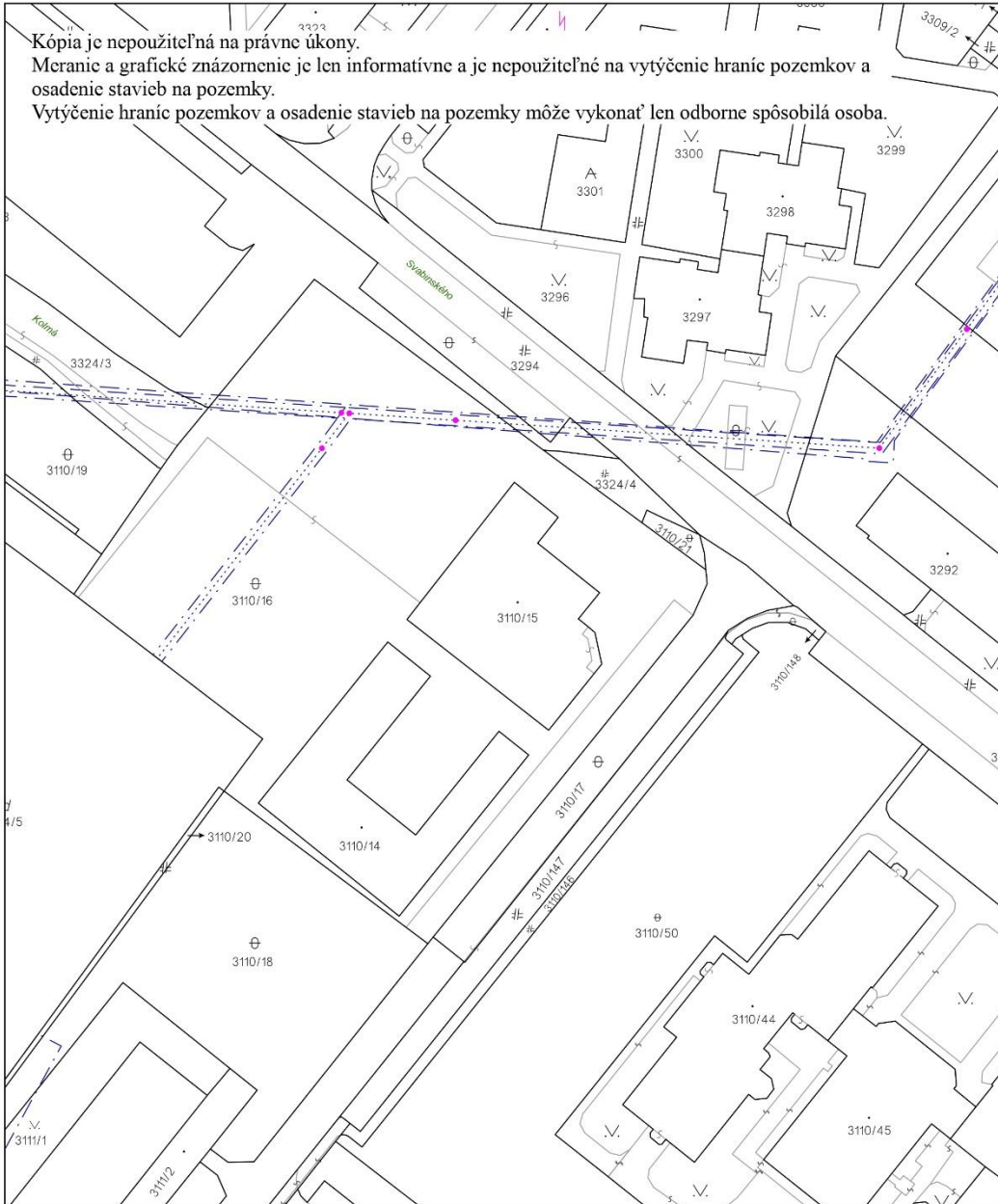
Žiadosť o úpravu Z-12769/15

zmena názvu ulice, V-21816/2021

ČASŤ C: ŤARCHY

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



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava V	Obec Bratislava-Petržalka	Katastrálne územie Petržalka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3110/15			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia 22.3.2024 10:20:31	Bez autorizácie		
Údaje platné k 21.3.2024 18:00:00			

Obvodný úrad životného prostredia Bratislava V.

1. iden. č.											Z
3. prot. č.	ŠSS 1160-327/92-RE-115										2
dňa:	17.	8.	1992								

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 energetiky II. stavba

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 14.7.1989

pod číslom VÚP 394 - 327/89-Re-11

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

Pre užívanie stavby odbor x x x

určuje podľa § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1978 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.

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.

V-1444/01

ZMLUVA
číslo 04-070633-2001
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 HĽAVATÝ
Odborný riaditeľ pre ekonomiku a c
Bankové spojenie: VÚB Bratislava; č. účtu: 2107-01
(Ďalej len „predávajúci“)

a

Kupujúci: Marta ŠIDLÍKOVÁ rodená: Šidlíková
Bytom: Čapajevova 3274/2, 851 01 Bratislava
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Štátna príslušnosť:
Rodinný stav:
(Ďalej len „kupujúci“)

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 m² ako zastavaná plocha
2. Kupujúci nadobúda predmet zmluvy do svojho výlučného vlastníctva.

Článok II. - Predmet zmluvy

- Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je prevod:
1. Vlastníctva bytu číslo 4 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 m², druh pozemku: zastavaná plocha, na ktorom je dom postavený.

Článok III. - Popis a rozsah vlastníctva bytu

1. Predmetný byt pozostáva z jednej obytnej miestnosti a príslušenstva bytu, ktorým je kuchyňa, predsieň, kúpeľňa, WC, loggia, pivnica číslo P.4 nachádzajúca sa na 1. nadzemnom podlaží (na prízemí).
2. Celková výmera podlahovej plochy bytu je 47,45 m², z toho obytná plocha je 30,26 m²; plocha príslušenstva je 17,19 m². Detailné výmery priestorov:

Označenie	Účel	Plocha [m ²]
Byt číslo:		B4
Poschodie:		4. N.P.
OBYTNÁ PLOCHA:		
B4.1	Izba	30,26
Spolu - obytná plocha:		30,26
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (v byte):		
B4.2	Kuchyňa	6,39
B4.3	Predsieň	2,77
B4.4	Kúpeľňa	2,56
B4.5	WC	0,96
B4.6	Loggia - 3,23 m ²	
Spolu - príslušenstvo bytu (v byte):		12,68
Spolu - úžitková plocha bytu [m ²]:		42,94
PRÍSLUŠENSTVO BYTU (mimo bytu):		
P.4	Pivničná kobka (na 1. N.P.)	4,51
Spolu - príslušenstvo bytu (mimo bytu):		4,51
Spolu - príslušenstvo bytu:		17,19
Spolu - podlahová plocha bytu [m ²]:		47,45

3. Veľkosť, umiestnenie a príslušenstvo bytu je zdokumentované v prílohách číslo 1, (pôdorys bytu), a číslo 2 (pôdorys prízemnia - pivnice), ktoré tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.
4. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia, okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, kuchynská linka, všetky zariaďovacie predmety, okná, dvere, poštová schránka.
5. 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 privodu vody a elektrickými poistkami pre byt.

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

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva.
2. Spoločnými časťami domu sú základy, strešná konštrukcia (plochá strecha), chodby, zvislé a vodorovné nosné konštrukcie, priečelia, schodiská, vstup do domu, izolačné konštrukcie.
3. 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.
4. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 4745 / 149857.
5. Príslušenstvom domu sú okapové chodníky.
6. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na príslušenstve domu, ktorého veľkosť je 4745 / 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 m², 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 4745 / 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 (slovom: ... slovenských), z toho:
 - a) kúpna cena bytu vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu je ... (slovom: ... tritisícristoosem 50/100 korún slovenských);
 - b) kúpna cena spoluvlastníckeho podielu na zastavanom pozemku je ... (slovom: ... 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 ... (slovom: ... 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 ... (slovom: ... slovenských).
3. Cena bytu po odpočítaní poskytnutej zrážky je ... (slovom: jednoštrnásťtisíc tristošestnásť korún slovenských).
4. Kupujúci sa zaväzuje uhradiť predávajúcemu 15 % z ceny bytu uvedenej v odstavci 3., t.j. vo výške ... (slovom: ... 40/100 korún slovenských) do 15 dní od podpísania tejto zmluvy.
5. Zostatok ceny bytu vo výške ... (slovom: ... slovenských), sa kupujúci zaväzuje uhradiť predávajúcemu v ...

pravidelných mesačných bezúročných splátkach do 5 rokov odo dňa podpísania tejto zmluvy.

6. Mesačné splátky vo výške = slovom: 50/100 korún slovenských je kupujúci povinný zaplatiť predávajúcemu vždy do 15-eno v mesiaci.
7. Všetky platby uhradí kupujúci predávajúcemu na jeho účet vedený v banke: VÚB Bratislava, číslo účtu: 2107-012/0200, variabilný symbol: 04070633, konštantný symbol: 0558 - pri platbe bezhotovostným príkazom, konštantný symbol: 0559 - pri platbe v hotovosti (poštovou poukážkou).
8. Ak kupujúci nesplní záväzok uvedený v článku VIII. odstavce 1, 4, 6, predávajúci má právo účtovať jednorázovo pokutu za omeškanie platby vy výške =500,- Sk, slovom: päťsto korún slovenských, a pokutu vo výške 0,5 % z omeškanej platby príslušnej splátky za každý deň omeškania platby splátky.
9. Kupujúci sa zaväzuje, že do 5 rokov odo dňa uzavretia tejto zmluvy kúpený byt neprevedie na inú osobu, ako rodičov, manžela, deti, alebo vnukov.
10. Ak 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 inou osobou.

Článok IX. - Správa domu

1. 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.
2. Správu domu bude zabezpečovať správca, ktorým je predávajúci.

Článok X. - Osobitné ustanovenia

1. 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.
2. Predávajúci a kupujúci sa dohodli na zriadení záložného práva na prevádzanom byte v prospech predávajúceho na nesplatenú časť ceny bytu vo výške =97.168,60 Sk, slovom: deväťdesiatšesťtisícjednošesťdesiatosem 60/100 korún slovenských, na obdobie 5 rokov. Záložné právo sa zapíše do katastra nehnuteľností v časti C listu vlastníctva.
3. 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

1. 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.
2. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť rozhodnutím katastrálneho odboru Okresného úradu Bratislava V. o povolení vkladu.
3. Účastníci tejto zmluvy sú svojimi podpismi viazaní až do rozhodnutia o vklade vlastníckeho práva.

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 platnosti tejto zmluvy.

Článok XII. - Záverečné ustanovenia

1. Táto zmluva sa vyhotovuje v siedmich rovnopisoch, z ktorých po povolení vkladu obdrží 3 predávajúci, 1 kupujúci a 3 rovnopisy sú určené pre katastrálny odbor Okresného úradu Bratislava V.
2. Daň z prevodu nehnuteľností a poplatok za vklad vlastníckeho práva hradí predávajúci.
3. Zmluvné strany vyhlasujú, že zmluvu uzavreli slobodne, zmluva nebola uzavretá v tiesni za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu zmluvu podpisujú.

V Bratislave dňa _____

V Bratislave dňa _____

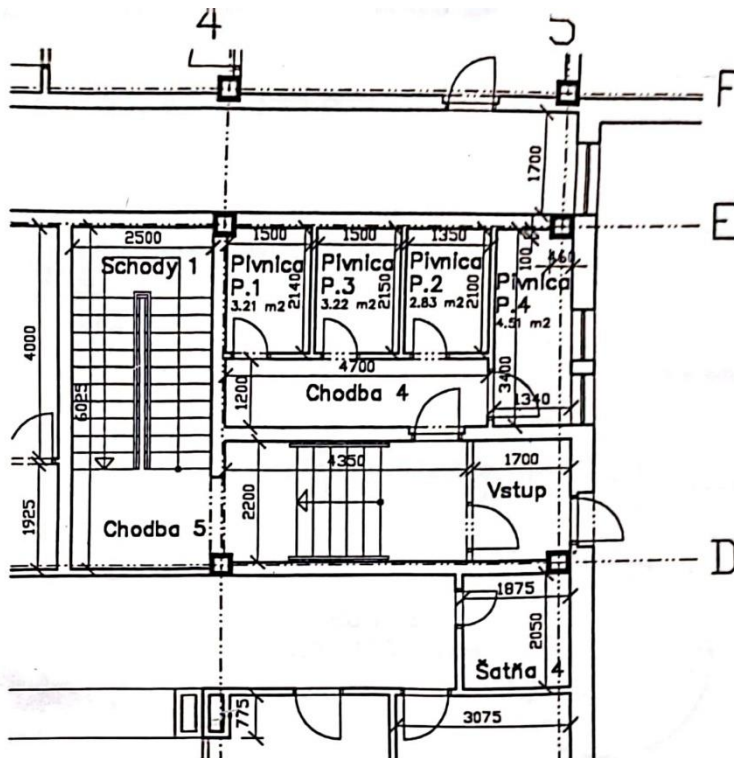
Predávajúci

Kupujúci

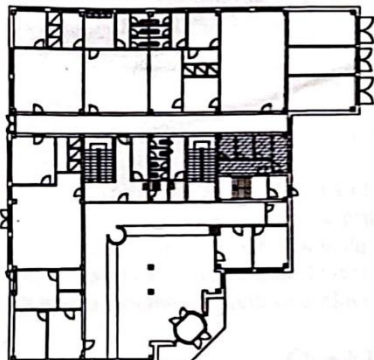
Ing. Anton Hlavafý

Odb. riaditeľ pre ekonomiku a obchod

Marta Šidlíková



POLOHA PIVNÍC V DOMĚ:



Hlavný Ing. proj.	Zodpovedný proj.	Vypracoval	Kontroloval			
	Ing. M. Vlaský	Ing. M. Ilavský	Ing. M. Ilavský			
		Patrik Barák		Formát:	1 A4	
Objednávateľ: ZSE š.p. Čulenova 6, BA			Okres: Bratislava V.	Dátum:	XI.2000.	
Názov a miesto stavby:				Stupeň:	Skutkový stav	
DOM – Čapajevova ulica číslo 3274/2, Bratislava				Zákaz. č.:	139/2000	
Katastrálne územie: Petržalka		Súplňové číslo domu: 3274		Archiv. č.:	139/2000	
Obec: Bratislava – m.č. Petržalka		na parcele číslo: 3110/15		Mierka:	Číslo prílohy:	Sada č.:
Obsah: PŔDORYS PIVNÍC – Prízemie				1 : 100	2	
(Prízemie = 1. Nadzemné podlažie = 1. N.P.)						

FOTO 1

1 izbový, Ondreja Štefanka 2
Bratislava



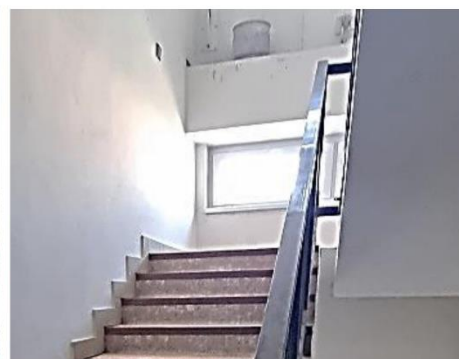
Pohľad na bytový dom



Vstup do domu



Pohľad na bytový dom



Chodba, schodište



Schodište



Chodba, schránky



Vstupné dvere

FOTO 2 – interier



Kuchyňa



Kuchyňa



Loggia



Izba



Izba



WC



Kúpeľňa



Chodba

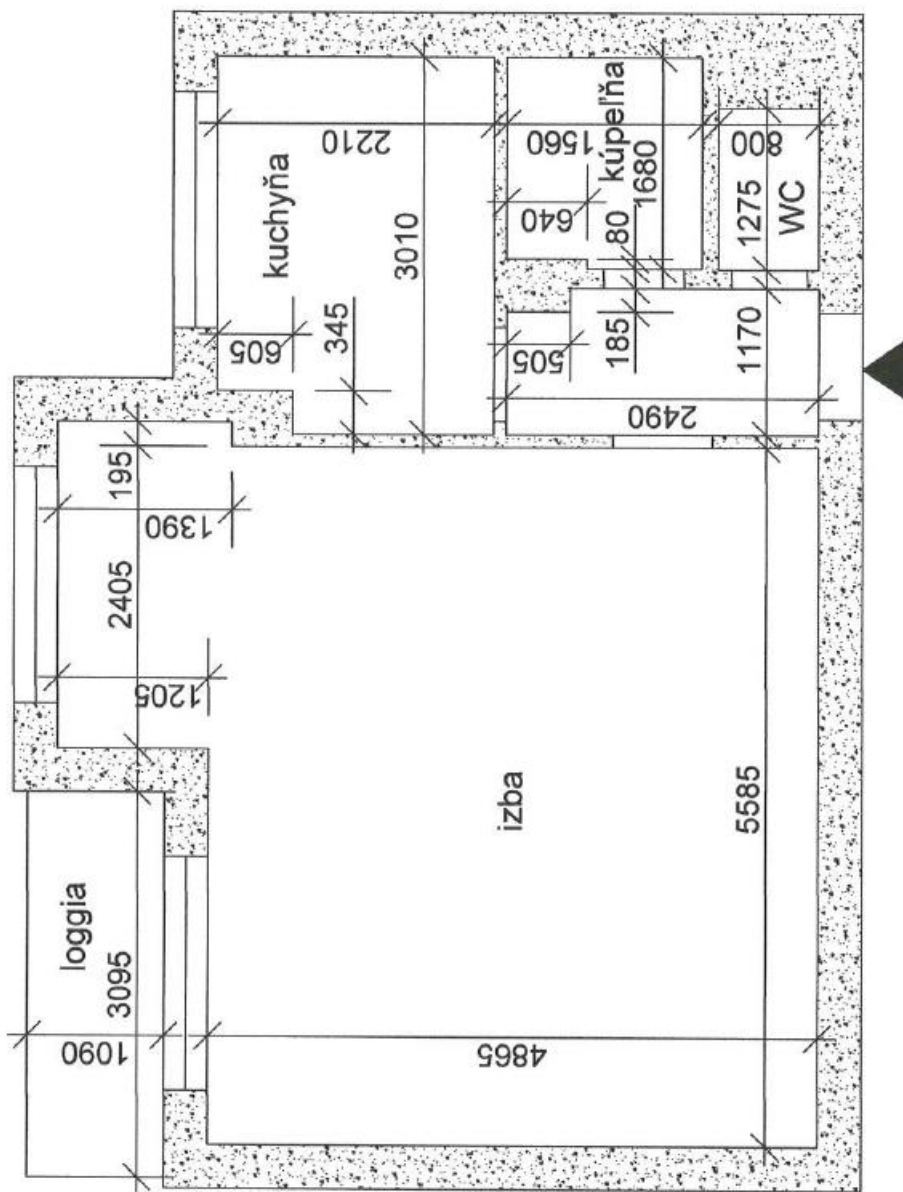
Stavba, Súpisné číslo 3274

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





Dispoziční schéma bytu
 Byt č. 4 na 4.p. vchod Ondreja Štefánka 2, k.ú. Petržalka



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