

Znalec: Doc. Ing. Helena Ellingerová, PhD., evidenčné číslo 914916,
odbor Stavebníctvo – odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností,
Odhad hodnoty stavebných prác
Wolkrova 41, 851 01 Bratislava, tel.: 0904 308 099

Zadávateľ: auctio, s. r. o.
Kmeťkova 30
949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 29.01.2018.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 2/2018

vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 61 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 3128, postaveného na pozemku parc. č. 3651/6, 3651/7, 3651/8 na ul. Veternicová 8, zapísaných na LV č. 4592, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves ako podkladu pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 38 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4 + 1 CD (+1 rovnopis v archíve znalca)

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

1. Vypracovať znalecký posudok pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v platnom znení a to bytu č. 61 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 3128, postaveného na pozemku parc. č. 3651/6, 3651/7, 3651/8 na ul. Veternicová 8, zapísaných na LV č. 4592, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 6625/350504 – in k celku a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 6625/350504 – in k celku k pozemkom.
2. Zistiť prípadné Závady (viaznuce na nehnuteľnosti, s nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. Ohodnotiť Závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. Požiadat' v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na nehnuteľnosti (na tento úkon znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka z 29.01.2018

3. Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebnotechnického stavu : 20.02.2018 (k dátumu obhliadky).

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: ku dňu obhliadky: 20.02.2018.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

1. Objednávka ZP zo dňa 29.01.2018 (písomná - mailová).
2. Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva zo dňa 17.04.2009, právne účinky od 9.03.2009 s prílohami: náčrt pôdorysu bytu a pivníc a výpočtový list – kópia.

5.2 Získané znalcom:

1. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 4592 čiastočný, BYT, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vyhotovený 02.03.2018 elektronicky z web stránky www.katasterportal.sk,
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, vyhotovená elektronicky 9.03.2018 z web stránky www.katasterportal.sk,
3. Potvrdenie o veku bytového domu,
4. Pôdorys bytu – zameraný stav,
5. Indexy cien stavebných prác k IV. štvrtroku 2017 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR (Žilinská univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva, web stránka Stavebnej fakulty, STU v Bratislave, posledné známe údaje),
6. Zápis o obhliadke bytu č. 61 na ulici Veternicová 8, Bratislava, k termínu obhliadky 20.02.2018,
7. Aktuálne informácie o súčasnej situácii na trhu nehnuteľností v predmetnej lokalite použitím informácií z web portálov napr. www.nehnuteľnosti.sk, www.byty.sk,
8. Fotodokumentácia bytového domu s. č. 3128 a bytu č. 61 z miestnej obhliadky.

6. Použitý právny predpis:

- **Zákon č. 382/2004 Z.z.** o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- **Zákon č. 527/2002 Z. z.** o dobrovoľnej dražbe v znení neskorších predpisov.
- **Vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z.** o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- **Vyhláška MSSR č. 626/2007 Z.z.,** ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- **Vyhláška MSSR č. 605/2008 Z.z.,** ktorou sa mení vyhláška MSSR č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- **Vyhláška MSSR č. 33/2009 Z. z.,** ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 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.
- **Vyhláška MSSR č. 254/2010 Z.z.** ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- **Vyhláška MSSR č. 213/2017 Z.z.** ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- **Zákon č. 103/2003 Z.z.,** ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- **Vyhláška č. 490/2004 Z.z.,** ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zák.
- **Vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z.** o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- **Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 647/2004 Z.z.,** ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákonov č. 222/1996 Z.z.,255/2001 Z.z.,419/2002 Z.z.,173/2004 Z.z., 669/2007 Z.z.,568/2007 Z.z. 384/2008 Z.z., 304/2009 Z.z.
- **Vyhláška MSSR č. 500/2005 Z.z.,** ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- **Vyhláška MSSR č. 400/2006 Z.z.,** ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- **Vyhláška MSSR č. 534/2008 Z.z.,** ktorou sa mení vyhláška MSSR č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.
- **Vyhláška MSSR č. 565/2008 Z.z.,** ktorou sa mení vyhláška MSSR č.491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č. 400/2006 Z. z.
- **STN 73 40 55** – Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
STN 7343 01 – Budovy na bývanie z 06/2005 a **STN 73 4301/Z1** z 01/08
- **Vyhláška MSSR č. 47/2009 Z. z.,** ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- **Vyhláška MSSR 524/2009 Z.z.,** ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- **Vyhláška MSSR č. 34/2009 Z. z.,** ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení nesk. predpisov
- **Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z.** ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- **Zákon č. 390/2015 Z.z.**, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 420/2004 Z. z. o mediácii a o doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, mení sa zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch. a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.
- **Vyhláška MSSR č. 256/2016 Z. z.**, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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.
- **Vyhláška MSSR č. 107/2016**, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 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.
- **Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z.z.**, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- **Zákon NR SR č. 182/1993 Zb.z** o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- **Zákon NR SR č. 71/2010**, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ktorým sa dopĺňa zákon NR SR č. 118/1996 Z.z o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- **Marián Vyparina a kol.** - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- **Miloslav Ilavský a kol.:** Ohodnocovanie nehnuteľností. Vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Indexy cenovej úrovne cien stavebných prác na aktualizovanie rozpočtových ukazovateľov USI Žilina na cenovú úroveň 4.Q/2017 (posledné známe údaje). Uvedené na stránke www.usz.sk a www.usi.sk.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

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

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vypracované v súlade s prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecnú hodnotu nehnuteľností a stavieb možno podľa citovanej vyhlášky vypočítať:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické, polohové a fyzické,
- kombinovanou metódou (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos),

- výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metódou polohovej diferenciacie.

Výpočet všeobecnej hodnoty *porovnávaním* nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie. Ponukové ceny nehnuteľností v lokalite uvádzané v realitných kanceláriách nie sú preukázateľným podkladom, ktorý by nasvedčoval o skutočnom zrealizovaní predaja nehnuteľnosti, teda aj o všeobecnej hodnote nehnuteľnosti.

Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá bola v čase obhliadky využívaná výhradne na bývanie, nie je využívaná na komerčné účely.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená *metódou polohovej diferenciacie*, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu obhliadky, so stavebno-technickým vyhotovením k dátumu obhliadky.

- a) Východisková a technická hodnota (VH a TH) k termínu obhliadky (so stavebno-technickým vyhotovením k termínu obhliadky), koeficient cenovej úrovne k_{CU} k termínu obhliadky.
- b) Všeobecná hodnota bytu k termínu obhliadky,
- c) Všeobecná hodnota pozemkov k termínu obhliadky,
- d) Všeobecná hodnota nehnuteľnosti (VŠH) je súčtom všeobecnej hodnoty bytu a všeobecnej hodnoty pozemkov.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je v posudku vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina 2001, program HYPO verzia 13.5. Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre IV. kvartál 2017 vo výške 2,404.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s § 12 zákona č. 527/2002 Z. z.:

„Ohodnotenie predmetu dražby:

(1) Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo kultúrnu pamiatku 3) alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, 11a) ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj Závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe alebo nájomca, sú povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako aj obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím na charakter draženej

veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

(4) Ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníčkovi predmetu dražby znalecký posudok, 11a) a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.“

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva č. 4592 - čiastočný:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava IV, obec BA- m. č. Karlova Ves, v katastrálnom území Karlova Ves, list vlastníctva č. 4592 - čiastočný, zo dňa 02.03.2018.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiestnenie pozemku	Druh ch. n.
3651/6	415	Zastavané plochy a nádvoría	15	1	101
3651/7	153	Zastavané plochy a nádvoría	25	1	101
3651/8	16	Ostatné plochy	37	1	101

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 – pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

37 – pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

25 – pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

101 – chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
3128	3651/6	9	Veternicova 8		1

Legenda:

Druh stavby

9 – Bytový dom

Kód umiestnenia stavby

1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod: Veternicová 8

6.p.

Byt č. 61

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 6625/350504

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

40 Benča Marián r. Benča, Ing., Jána Kalinčiaka 5695/7, Malacky, PSČ 901 01, SR

Dátum narodenia: 26.01.1967

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V – 28831/2017

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V -4074/09 zo dňa 17.04.2009, právne účinky od 09.03.2009.

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

41 Benčová Mária r. Voľanská, Veternicová 8, Bratislava, PSČ 841 05, SR

Dátum narodenia: 10.09.1966

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V -4074/09 zo dňa 17.04.2009, právne účinky od 09.03.2009.

ČASŤ C: ĎARCHY

Por. č.:

40 Záložné právo v prospech Slovenská republika – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, IČO 34000666 na byt č. 61, 6.p., Veternicova 8 do 10.02.2019, podľa V-4074/09 zo dňa 17.04.2009.

41 Záložné právo v prospech Slovenská republika – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, IČO 34000666 na byt č. 61, 6.p., Veternicova 8 do 10.02.2019, podľa V-4074/09 zo dňa 17.04.2009.

Iné údaje:

40 Zmena adresy trvalého pobytu, R-5081/16

Ostatné podľa LV 4592, strana 2.

Poznámka:

Bez zápisu.

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

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

Miestna obhliadka bytu a bytového domu bola vykonaná dňa 20.02.2018 za účasti jedného z vlastníkov nehnuteľnosti, zástupcu zadávateľa posudku (terénny pracovník auctio s. r. o.) a znalca. Byt bol sprístupnený. V rámci miestnej obhliadky boli zamerané pôdorysné rozmery bytu, vyhotovená fotodokumentácia súčasného technického stavu a vybavenia nehnuteľnosti a spísaný zápis z obhliadky. Pivničná kobka prislúchajúca k bytu č. 61 nebola sprístupnená z dôvodu chýbajúcich kľúčov.

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

Znalcovi bola poskytnutá Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zriadení záložného práva zo 17.4.2009, ktorej súčasťou je v čl. II. Predmet zmluvy popis a celková výmera plochy bytu 66,25 m² (bez plochy loggie). Byt pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa, WC, kúpeľňa a pivnica č. 61. Pivničná kobka nachádzajúca sa na prízemí bytového domu nebola v rámci obhliadky sprístupnená, preto plocha pivnice je v znaleckom posudku uvažovaná podľa rozmerov uvedených vo výpočtovom liste pre stanovenie ceny bytu a pozemku, t. j. s plochou 1,75 m². Zadávatel' posudku znalcovi poskytol schematický náčrt bytového domu s. č. 3128, vchod č. 8 a to VI. nadzemného podlažia a suterénu (kópie), kde sa byt a pivničné kobky prislúchajúce k bytom nachádzajú. Dispozícia bytu v nákrese je v súlade so skutočným stavom.

Znalec vyhotovil pôdorysný náčrt bytu č. 61 podľa zameraných pôdorysných rozmerov, ktoré sú pre vypracovanie znaleckého posudku rozhodujúce.

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

Údaje katastra nehnuteľností uvedené na LV č. 4592 – byt č. 61 boli porovnané so skutkovým stavom. Bolo zistené, že evidencia umiestnenia bytu v katastri nehnuteľností je v súlade so skutkovým stavom. Jedná sa o totožnú nehnuteľnosť vo vlastníctve – Benča Marián, r. Benča, Ing., bytom Jána Kalinčiaka 5695/7, Malacky, PSČ 901 01, SR v podiele ½ a Benčová Mária, r. Vol'anská, bytom Veternicová 8, Bratislava, PSČ 841 05, SR v podiele ½.

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

- **BYT č. 61**, 6. poschodie (6. NP), BD s. č. 3128, Veternicová 8, okres Bratislava IV, k. ú. Karlova Ves, na LV č. 4592 vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 6625/350504.
- **Pozemky p. č. 3651/6, 3651/7 a 3651/8** o výmere 415, 153 a 16 m² ako zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy, spoluvlastnícky podiel k pozemkom 6625/350504, zapísané na LV č. 4592.

- g) **Vymenovanie pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**
Neboli identifikované zadávateľom ani zistené znalcom pri miestnej obhliadke.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 3 izbový byt č. 61 na 6. NP, Veternicová č. 8 v Bratislave

Popis nehnuteľnosti:

Bytový dom s. č. 3128 je bodový panelový objekt, konštrukčne spojený s bytovým domom s. č. 3129. Obidva objekty sú približne štvorcových pôdorysov, každý z nich má predný a zadný vchod.

Bytový dom je osadený v miernom svahu, prístupný z miestnej komunikácie predloženými terénnymi schodmi a chodníkom. Ohodnocovaný byt č. 61 sa nachádza na 6. poschodí (6. nadzemnom podlaží) v krajnej sekcii bytového domu, číslo vchodu 8.

Dom má 13 nadzemných podlaží, z toho 12 obytných a jedno technické podlažie, riešené ako vstup so spoločnými priestormi, výťahmi a pivničnými kobkami, ktoré prislúchajú k bytom. Na podlaží sa nachádzajú štyri byty (3 a 4-izbové), spolu 48 bytových jednotiek. Panelový objekt bol daný do užívania v roku 1993 v panelovej sústave P1 ako bodový. Je riešený ako priestorový nosný systém, skladajúci sa z priečných a pozdĺžnych nosných stien, doplnený predsadeným obvodovým plášťom zo sendvičových panelov. Zvislé konštrukcie sú zhotovené zo železobetónových panelov, priečky sú betónové. Schodisko je dvojramenné železobetónové.

V roku 2014 bol bytový dom zateplený, vykonala sa rekonštrukcia plochej strechy, spoločných priestorov a dvoch výťahov (nákladný a osobný). V spoločných priestoroch boli vymenené okná za plastové. Povrchová úprava stien v spoločných priestoroch je zhotovená stierkami a olejovým náterom. Na prízemí a vo vestibule je položená nová keramická dlažba, nové poštové schránky, osadené dve kovové vchodové brány, vybavené magnetickým kódovým kľúčom, informačným a kamerovým systémom vo vestibule. Dom je napojený na verejný rozvod vody, kanalizácie, elektriny, plynu, má vlastnú plynovú kotolňu. Strecha je plochá so živičnou krytinou, klampiarske konštrukcie kompletne, bleskozvod. Chodby a podesty v spoločných priestoroch majú podlahu z PVC. Bytový dom je udržiavaný. Predpokladaná životnosť bytového domu je stanovená na 100 rokov.

Byt sa nachádza na 6. poschodí (6. NP), je prístupný z chodby zo schodiska a od výťahov. Pozostáva z troch obytných miestností, t. č. obývacej izby, spálne a detskej izby. Príslušenstvo bytu tvorí predsieň, kuchyňa, chodba, kúpeľňa, WC a pivničná kobka z latiek umiestnená na prízemí. Byt má aj malú loggiu prístupnú z obývacej izby.

Byt je v pôvodnom stave bez vykonanej rekonštrukcie. Okná sú pôvodné typové drevené, zdvojené s dvojitým zasklením, v niektorých miestnostiach bez parapetov. Podlahy v obytných miestnostiach sú riešené ako nulové s nášľapnou vrstvou z PVC. V čase obhliadky zodpovedal uvedenému stavebno-technickému vyhotoveniu:

22	Úpravy vnútorných povrchov	Povrchy stien a stropov: omietky vápenné hladké.
23	Vnútorné keramické obklady	Keramické obklady stien v kúpeľni do výšky 1,5 m, v kuchyni za kuchynskou linkou.
24	Dvere	Vnútorné dvere plné aj presklené osadené do ocelových zárubní. Vstupné dvere pôvodné, nie bezpečnostné.

25	Povrchy podláh	Podlahy z PVC, na loggii je položená keramická dlažba.
26	Vykurovanie	Ústredné, z vlastnej kotolne, radiátory liatinové rebrové aj doskové, bez merania spotreby, len s regulačnými hlavicami.
27	Elektroinštalácia	Svetelné a zásuvkové obvody s automatickým istením.
28	Vnútorný vodovod	Rozvod vody je v kuchyni, kúpeľni a vo WC. Spotreba SV a TUV je meraná (merače umiestnené v inštaláčnej šachte vo WC).
29	Vnútorná kanalizácia	Rozvod kanalizácie je zriadený k zariadeným predmetom.
30	Vnútorný plynovod	Rozvod ku sporáku v kuchyni.
31	Ohrev teplej vody	Centrálna príprava TUV z vlastnej kotolne.
32	Vybavenie kuchýň	Kuchynská linka dĺžky 1,50 m, vyrobená na báze drevotriesky, vstavaná skriňa, plynový sporák.
33	Vnútorné hygienické zariadenia, vrátane WC	Keramické umývadlo, obmurovaná smaltovaná vaňa, WC keramické kombi s nádržkou, ventilátor.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Jadro je vytvorené zo železobetónových stenových konštrukcií, inštaláčna šachta je umiestnená vo WC a druhá v predsieni.
35	Ostatné	Vstavaná skriňa v predsieni, potravinová v kuchyni, elektrický domový vrátnik.

Mernou jednotkou hodnoteného bytu v zmysle Vyhl. MS SR č. 492/2004 Z.z., v platnom znení, vypočítanou podľa technickej normy, na základe ktorej bol zostavený vybraný rozpočtový ukazovateľ (Katalóg rozpočtových ukazovateľov Metodika USI Žilina z 2001), je skutočná podlahová plocha bytu (m²) vrátane príslušenstva, bez plochy loggií, balkónov a terás. Na základe týchto skutočností uvažujem pri výpočte východiskovej hodnoty zameranú **podlahovú plochu 66,18 m².**

S vlastníctvom bytu je spojený spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6625/350504 na spoločných častiach bytového domu súp. č. 3128 v Bratislave na ul. Veternicová č. 8 a spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6625/350504 na spoločných zariadeniach a na príslušenstve bytového domu.

Spoločnými časťami a príslušenstvom domu sú:

- Základy domu, strecha, chodby, priečelia, obvodové múry, schodiská, vodorovné a zvislé nosné a izolačné konštrukcie;

Spoločnými zariadeniami domu sú:

- Miestnosti bez vybavenia - práčovňa, sušiareň, kočíkareň, bicykle, STA, výťah, bleskozvod, vodovodné, plynové, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, ktoré slúžia výlučne tomuto domu.

Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 6625/350504 na pozemku zastavaným bytovým domom súp. č. 3128, p. č. 3651/6 výmera 415 m², druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, p. č. 3651/7 výmera 153 m², zastavané plochy a nádvoria a p. č. 3651/8 výmera 16 m² ostatné plochy v k. ú. Karlova Ves, ktorý predstavuje spolu výmeru 11,038 m².

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami
panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Predsieň:(odpočet vstavaná skriňa): (2,842*2,884)-(1,485*0,386)	7,62
Chodba: 1,948*2,834	5,52
Izba I: 2,977*4,07	12,12
Izba II: 2,281*4,081	9,31
Obývacia izba: 4,05*4,164	16,86
Kuchyňa (odpočet potravinová vstavaná skriňa): (2,847*3,035)-(0,396*0,68)	8,37
Kúpeľňa: 1,894*1,873	3,55
WC: 0,857*1,258	1,08
Výmera bytu bez pivnice	64,43
pivničná kobka: 1,75 m ²	1,75
Vypočítaná podlahová plocha	66,18
loggia: ((1,55+1,014)*2,268)/2	2,91

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: $k_{CU} = 2,404$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
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	1,30	6,50	6,02
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,67
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,41
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,63
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,41
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,17
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,04
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,50	0,25	0,23
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,69
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,63
13	Povrchy podláh	0,50	1,10	0,55	0,51
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,47
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,04
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,10	2,20	2,04
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,10	2,20	2,04
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,10	1,10	1,02
20	Výťahy	2,00	1,30	2,60	2,41
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,41
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,71
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,93
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,85
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,32
26	Vykurovanie	2,50	1,05	2,63	2,43
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,78
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,46
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,85
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,85
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,71
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,20	4,80	4,45
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,32
	Spolu	100,00		107,93	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 107,93 / 100 = 1,0793$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,404 * 1,037 * 1,0793 * 1,10$$

$$V_H = 962,79 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 61, Veternicova 8, k.ú. Karlova Ves, Bratislava	1993	25	75	100	25,00	75,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

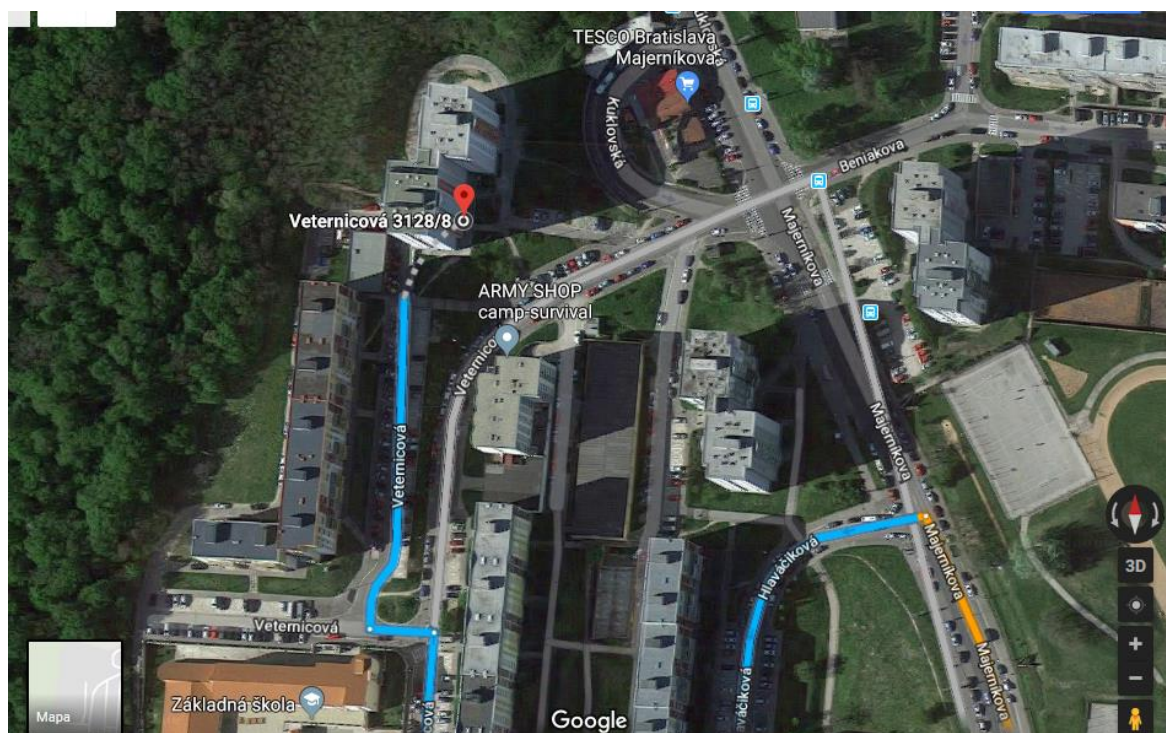
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$962,79 \text{ €/m}^2 * 66,18\text{m}^2$	63 717,44
Technická hodnota	75,00% z 63 717,44 €	47 788,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný v miernom svahu sídliskovej zástavby obytných domov v Bratislave v mestskej časti Bratislava – Karlova Ves na sídlisku Dlhé diely, postavený priamo na parcele č. 3651/6.

Lokalita Karlova Ves je v Bratislave hodnotená ako lokalita prítťažlivá pre bývanie. Bytový dom s predmetným pozemkom sa nachádza v sídliskovej zóne zastavanej zástavbou zväčša panelových bytových domov, polyfunkčných stavieb a objektov občianskej vybavenosti. V mieste je vybudovaný verejný vodovod, kanalizácia, rozvod plynu a elektriny, teplovod, telefónne rozvody, káblová televízia s internetom.



Obrázok 1: Poloha nehnuteľnosti v rámci obce

Nehnutelnosti sú prístupné z verejnej komunikácie Veternicová ulica, možnosť parkovania na malých prilehlých parkoviskách a spevnených plochách v okolí bytového domu. Prostredie je rušené len bežným hlukom z dopravy po miestnej komunikácii. Dlhé diely sú obytné sídlisko s konsolidovaným prostredím, s dobrou občianskou vybavenosťou. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou hromadnou dopravou, v blízkosti sa nachádza zastávka MHD, cesta autom do centra je cca 10 min. Od centra mesta je obytná časť vzdialená približne 8 km. V okolí bytového domu sa nachádza kompletná občianska vybavenosť, detské jasle, škôlka, škola, sieť obchodov (TESCO v pešom dosahu), banka, kultúrne zariadenie, zdravotné stredisko. Lokalita má dostatok zelene. V blízkosti bytového domu sa nachádza lesopark a Devínska Kobyla.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt je určený a využívaný na projektovaný účel - na bývanie. V čase obhliadky bol trvalo obývaný. Byt nesie znaky zanedbanej údržby. Nie je vylúčený prenájom bytu. Alternatívne využívanie bytu na iný účel ako na bývanie (napr. priestory pre administratívu, služby a pod.), by bolo možné len so súhlasom stavebného úradu.

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

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva číslo 4592 (k. ú. Karlova Ves), k dátumu, ku ktorému je posudok vypracovaný, na byte (vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele k pozemku parc. č. 3651/6,7 a 8, pre účastníka právneho vzťahu č. 40 a 41 sa viažu ťarchy:

1. Záložné právo v prospech Slovenská republika – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, IČO 34000666 na byt č. 61, 6.p., Veternicová 8 do 10.02.2019, podľa V-4074/09 zo dňa 17.04.2009.
2. Na LV č. 4592 – účastník právneho vzťahu č. 40 je **PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V – 28831/2017**.
3. V časti *Iné údaje* je záznam pod č. 40 o zmene adresy trvalého pobytu, R-5081/16.

Nehnutelnosť je možné v súčasnosti využívať bez zjavných rizík, možné riziká vyplývajú len zo spôsobu budúcej údržby.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Byt č. 61, Veternicová 8, Bratislava – Karlova Ves

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt v pôvodnom stave, bez vykonanej rekonštrukcie. Na stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie (v súlade s „Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb“, ŽU v Žiline, publikovanej v roku 2001, ISBN 80-710-827-3). Pri stanovení výšky priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli zohľadnené nasledovné aspekty:

- poloha bytového domu (bežné sídlisko), mierne svahovitý pozemok,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická energia, telefón, internet), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,

- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený podľa preskúmania realitnej inzercie porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite iteračným spôsobom; boli použité dáta z realitnej inzercie podľa portálu www.nehnuteľnosti.sk, www.byty.sk (Príloha 8).

Výberovú vzorku tvoria 3 izbové byty z rovnakej alebo veľmi blízkej lokality k ulici Veternicová, zateplené panelové bytové domy s rekonštrukciou spoločných priestorov s výnimkou BD na ulici Hany Meličkovej, ktorý je v pôvodnom stave. Celkovo bolo identifikovaných deväť porovnateľných bytov, pričom vzorka č. 1 a 9 predstavuje inzerciu dispozične rovnakého bytu ako je ohodnocovaný. Byty sú prevažne inzerované ako pôvodný stav, majú však vymenené plastové okná a podlahy. Vzorka č. 9 je byt po čiastočnej rekonštrukcii vo väčšom rozsahu.

Pre detailnejšie zistenie rozdielov v ponukách bytov v tejto lokalite oproti ohodnocovanému bytu, boli dáta z realitnej inzercie ďalej analyzované na základe detailnejšieho popisu a odlišností od ohodnocovaného bytu. Pri porovnaní bol uplatnený systém koeficientov upravujúcich porovnávacie objekty na štandard ohodnocovaného objektu ($k=1,00$).

Vyhodnotenie vzoriek pre potreby určenia priemerného koeficienta polohovej diferenciácie je vykonané v nasledujúcej tabuľke:

V z o r k a	Lokalita	m ²	Inzerovaná cena €	Inzerovaná cena €/m ²	Koeficient				upravená cena €/m ²
					vplyv inzercie	vplyv vybavenosti	vplyv lokality	výsledný koeficient	
1	Beniakova	68,00	136 900	2 013,24	0,95	0,95	1,02	0,92	1 853,28
2	Hany Meličkovej	62,84	119 000	1 893,70	0,95	0,95	1,02	0,92	1 743,24
3	Jurigovo námestie	63,91	125 000	1 955,88	0,95	0,95	0,98	0,88	1 729,87
4	Karloveská	64,00	135 000	2 109,38	0,95	0,95	0,98	0,88	1 865,64
5	Karloveská	65,00	122 000	1 876,92	0,95	1,00	0,98	0,93	1 747,42
6	Kuklovská	65,00	137 000	2 107,69	0,95	1,00	0,98	0,93	1 962,26
7	Levárska	68,00	125 000	1 838,24	0,95	0,95	1,02	0,92	1 692,19
8	Levárska	64,00	121 000	1 890,63	0,95	1,00	1,02	0,97	1 832,02
9	Veternicová	79,00	145 000	1 835,44	0,95	0,90	1,00	0,86	1 569,30
	Priemer			1 946,79					1 777,25
								m ²	eur
	Ohodnocovaný byt							66,18	117 618,20
	Technická hodnota bytu								47 788,08
	koeficient polohovej diferenciácie								2,461

Inzerované ponuky boli upravené o nasledovné faktory:

Vplyv inzercie – Koeficient pre inzerované ponuky v približne rovnakom období je uvažovaný vo výške 0,95 z dôvodu, že inzercia obsahuje províziu realitnej kancelárie ako aj navýšenie ponuky ako „priestor“ na dohodu o cene.

Vplyv vybavenosti – Podľa popisu bytu uvedeného v jednotlivých ponukách (príloha č. 8) možno detailnejšie odlišiť jednotlivé vzorky podľa ich vybavenosti, a to napriek skutočnosti, že všetky byty s výnimkou vzorky č. 9 sú inzerované ako byty v pôvodnom stave. Pri vzorke č. 1,2,3,4 a 7 boli vykonané zásahy nad rámec pôvodného stavu (výmena okien, podláh, kuchynskej linky vrátane zabudovaných elektrospotrebičov), preto ich nehodnotím ako zhodné s ohodnocovaným bytom ($k_v=0,95$). V nezmenenom pôvodnom stave sú len vzorky č. 5,6 a 8 ($k_v=1,00$). Vzorka č. 9 je byt po čiastočnej rekonštrukcii väčšieho rozsahu ($k_v=0,9$).

Vplyv lokality – Koeficient zohľadňuje odlišnú atraktivnosť lokality umiestnenia bytu. Vzorka č. 9 je z rovnakej ulice ako ohodnocovaný byt ($k = 1,0$), vzorky č. 3,4,5,6 možno považovať za byty s lepšou lokalizáciou (Karlova Ves) ako je ohodnocovaný byt (dostupnosť miestnej

dopravy aj občianskej vybavenosti), čomu zodpovedá použitý koeficient $k = 0,98$. Ako horšiu lokalitu hodnotím byty umiestnené na Dlhých dieloch (vzorky č. 1,2,7 a 8, $k=1,02$).

Na základe vyššie uvedenej analýzy trhu, daného typu nehnuteľností v lokalite a pri danej kombinácii vplyvov pôsobiacich na určenie koeficienta polohovej diferenciacie sa ako akceptovateľná hodnota na m^2 započítateľnej plochy bytu javí cena **1780 EUR/ m^2** , potom uvažovaná hodnota priemerného koeficienta polohovej diferenciacie je **1,7**.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,7

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,700 + 3,400)	5,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,400
III. trieda	Priemerný koeficient	1,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,935
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,700 - 1,530)	0,170

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	K_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $K_{PDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,700	30	51,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	5,100	5	25,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	3,400	6	20,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,935	10	9,35
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,100	8	40,80
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,700	6	10,20
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,400	5	17,00

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byť v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	3,400	9	30,60
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,935	7	6,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	5,100	7	35,70
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,700	6	10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	5,100	4	20,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,400	5	17,00
16	Názor znalca				
	priemerný byť	III.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	357,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 357,6 / 145$	2,466
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 47\,788,08 \text{ €} * 2,466$	117 845,41 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Všeobecná hodnota pozemkov sa v zmysle bodu E) prílohy vyhlášky stanovuje podobne ako pri stavbách. Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z. z.), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1. Patria sem pozemky na zastavanom území obce, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkárskych osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov) a pozemky mimo zastavaného územia obce určené na stavbu (§43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$V_{SHMj} = V_{HMj} * K_{PD}$ (€/m²), kde:

V_{HMj} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.).

K_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$K_{PD} = K_S * K_V * K_D * K_F * K_I * K_Z * K_R$$

kde:

K_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

K_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

K_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

K_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

K_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50),

K_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

K_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

3.2.1.1.1 Pozemky parcely registra "C" podľa LV č. 4592 prislúchajúce k bytu č. 61

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite obytnej zóny sídliska Dlhé diely, asi 8 km od centra mesta. V okolí prevláda bytová výstavba. Na pozemku parc. č. 3651/6 vo výmere 415 m² je postavený bytový dom s. č. 3128. Na parcele č. 3651/7 vo výmere 153 m² a p. č. 3651/8 s výmerou 16 m², sú komunikačné plochy (inžinierska stavba), tvoria širšie okolie bytového domu. Parcely sú mierne svahovité. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 5 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra v rozsahu do 10 min (mimo dopravnej špičky). Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy.

Prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na pozemkoch je vo veľkosti 6625/350504. Charakteristiky pre určenie koeficientu polohovej diferenciacie vyplývajú z polohy pozemkov, ktoré sú v zastavanom území hl. mesta Bratislavy. Koeficient zvyšujúcich a redukujúcich faktorov sa neuplatňuje.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
3651/6	zastavaná plocha a nádvorie	415	415,00	6625/350504	7,84
3651/7	zastavaná plocha a nádvorie	153	153,00	6625/350504	2,89
3651/8	ostatná plocha	16	16,00	6625/350504	0,30
Spolu výmera			584,00		11,03

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{HMj} = 66,39$ €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
K_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
K_V koeficient intenzity	5. rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,	1,00

využitia	nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením.	
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)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,7160
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7160$	113,93 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 584,00 \text{ m}^2 * 113,93 \text{ €/m}^2$	66 535,12 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota podielu na pozemku [€]
parc. č. 3651/6	47 280,95	6625/350504	893,67
parc. č. 3651/7	17 431,29	6625/350504	329,47
parc. č. 3651/8	1 822,88	6625/350504	34,45
Spolu	66 535,12		1 257,59

III. ZÁVER

1. ÚLOHY ZNALCA

OTÁZKY:

1. Vypracovať znalecký posudok pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v platnom znení a to bytu č. 61 na 6. poschodí bytového domu súp. č. 3128, postaveného na pozemku parc. č. 3651/6, 3651/7, 3651/8 na ul. Veternicová 8, zapísaných na LV č. 4592, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 6625/350504 – in k celku a spoluvlastníckym podielom o veľkosti 6625/350504 – in k celku k pozemkom podľa LV č. 4592.
2. Zistiť prípadné Závady (viaznuce na nehnuteľnosti, s nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. Ohodnotiť Závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok je vypracovaný pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. v znení neskorších právnych predpisov.

Stanovená výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti je uvedená v **Rekapitulácii všeobecnej hodnoty** tohto posudku; odpoveď na otázku č. 2, 3 a 4 je uvedená v **časti 3 ZÁVER-u** (Mimoriadne riziká).

ODPOVEDE:

K otázke č. 1)

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 117 845,41 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie spoluvlastníckeho podielu: 1 257,59 €

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. 61, Veternicova 8, k.ú. Karlova Ves, Bratislava	117 845,41	1/1	117 845,41
Pozemky			
Pozemky parcely registra "C" podľa LV č. 4592 pod nehnuteľnosťou - parc. č. 3651/6 (7,84 m ²)	47 280,95	6625/350504	893,67
Pozemky parcely registra "C" podľa LV č. 4592 pod nehnuteľnosťou - parc. č. 3651/7 (2,89 m ²)	17 431,29	6625/350504	329,47
Pozemky parcely registra "C" podľa LV č. 4592 pod nehnuteľnosťou - parc. č. 3651/8 (0,3 m ²)	1 822,88	6625/350504	34,45
Spolu VŠH			119 103,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **119 000,00 EUR**
Slovom: **Jeden stodevätnásťtisíc EUR.**

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

K otázke č. 2):

Závady viaznuce na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti (§ 12, ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách), ktoré dražbou nezanikajú.

Práva spojené s nehnuteľnosťou

Na základe dodaných podkladov bolo zistené, že k posudzovanej nehnuteľnosti sa viaže záložné právo v prospech Slovenská republika – Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, IČO 34000666 na byt č. 61, 6.p., Veternicová 8, do 10.02.2019, podľa V-4074/09 zo dňa 17.04.2009 (viď Posudok bod 3, časť c) Analýza rizík „Ťarchy“).

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neboli zistené žiadne vecné bremená.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou

Mimoriadne riziká neboli znalcom identifikované. Nehnuteľnosť je možné v súčasnosti využívať bez zjavných rizík, možné riziká vyplývajú len zo spôsobu budúcej údržby.

K otázke č. 3):

Ohodnotenie Závad viaznucich na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neexistujú žiadne závady viaznuce na nehnuteľnosti (§ 12, ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách), ktoré dražbou nezanikajú. Z toho dôvodu nie sú ohodnotené ani príslušným spôsobom upravený odhad ceny nehnuteľnosti.

K otázke č. 4):

Oznámenie všetkých známych skutočností o stave nehnuteľnosti

Pri miestnej obhliadke, dvoch konzultácií s vlastníčkou (1/2 nehnuteľnosti) a po preštudovaní majetkovoprávnej dokumentácie neboli zistené iné riziká, ktoré by obmedzovali možnosť užívania bytu a pozemku a nakladania s nimi. Znalkyňa nenesie zodpovednosť za prípadné skryté, resp. zamlčané nedostatky, ktoré nebolo možné zistiť počas obhliadky nehnuteľnosti, alebo ktoré vyplynuli z iných neuvedených príčin.

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Objednávka zo dňa 29.01.2018	A4	1
2.	Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4592, byt	A4	2
3.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy	A4	1
4.	Potvrdenie o veku bytového domu	A4	1
5.	Schematický pôdorys bytového domu a suterénu	A4	2
6.	Pôdorys – bytu, zameraný stav	A4	1
7.	Zápis z obhliadky a technické údaje – zameraný stav zo dňa 20.02.2018	A4	2
8.	Ponuky realitných kancelárií a vyhodnotenie k_{pd}	A4	3
9.	Fotodokumentácia bytového domu a bytu z miestnej obhliadky	A4	3
	Spolu		16



Kmeťkova 30 IČO: 36765121
 949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452
 Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

doc. Ing. Helena Ellingerová Phd.
 Wolkrova 41
 851 01 Bratislava

V Nitre, 29. január 2018

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. objednáva vypracovanie znaleckého posudku (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedenej na:

Okresnom úrade Bratislava, Katastrálny odbor, pre obec Bratislava, m. č. Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, zapísanej na:

➤ liste vlastníctva číslo 4592 ako:

- Byt č. 61, 6 p., vchod: Veternicová 8, nachádzajúci sa v
- Bytovom dome (popis stavby: Veternicova 8) so súpisným číslom 3128, postavenom na parcele registra „C“ parcelné číslo 3651/6,
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 6625/350504 – in k celku,
- spoluvlastnícky podiel o veľkosti 6625/350504 – in k celku k pozemkom:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3651/6, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 415 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3651/7, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 153 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 3651/8, druh pozemku: Ostatné plochy, výmera 16 m².

(ďalej len „Nehuteľnosť“ v príslušnom gramatickom tvare)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

• **Zadávatel:**

auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČDPH: SK2022362452, Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije :

ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné záväzky (viazuce na Nehuteľnosti, s Nehuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť záväzky, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny.
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viazucich na Nehuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie**

Dlížnik resp. vlastník boľ zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehuteľnosti v termíne: **20.02.2017 o 09:00 hod** a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že **dlížnik neumožní vykonanie ohodnotenia** žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona podľa, ktorého:

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať najneskôr 02.02.2017.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 4 vyhotoveniach(zaslať na adresu: Kmeťkova 30, 949 01 Nitra)
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: fdgelova@auctio.sk
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: fdgelova@auctio.sk
- ✓ Vyúčtovanie znalečného

S úctou,



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

Okres: Bratislava IV
 Obec: BA-m.č. KARLOVA VES
 Katastrálne územie: Karlova Ves

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia: 02.03.2018
 Čas vyhotovenia: 20:50:37

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4592

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3851/ 8	416	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		101
3851/ 7	163	Zastavané plochy a nádvoria	26	1		101
3851/ 8	18	Ostatné plochy	37	1		101

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

26 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti:

101 - Chránená krajinná oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3128	3851/ 8	8	Veternílova 8		1

Legenda:

Druh stavby:

8 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vehod:	Veternílová 8	8. p.	Byt č. 81
Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku:	8825 / 350604		
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
	40 Benďa Marián r. Benďa, Ing., Jána Kalinčiaka 6886/7, Malačok, PSČ 801 01, SR		
Dátum narodenia:	28.01.1987		
	PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 28831/2017		
	Spoluvlastnícky podiel:		1 / 2
Tíuľ nadobudnutia	Kúpna zmluva V-4074/09 zo dňa 17.04.2009, právne účinky od 09.03.2009.		
Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané			
Účastník právneho vzťahu:	Vlastník		
	41 Benďová Mária r. Vofanská, Veternílová 8, Bratislava, PSČ 841 06, SR		

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 01.03.2018 18:00

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ OSOBY

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

Vehod: Veternioová 8 8. p. Byt č. 81
41 Benčová Mária r. Vofanská, Veternioová 8, Bratislava, PŠČ 841 06, SR
Dátum narodenia : 10.08.1988 Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Tíhul nadobudnutia Kúpna zmluva V-4074/09 zo dňa 17.04.2009, právne účinky od 08.03.2009.

Ostatní vlastníci a priestory nevyžadané

Legenda:

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 40 Záložné právo v prospech Slovenská republika - Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, IČO 34000888 na byt č.81, 8.p., Veternioova 8, do 10.02.2018, podľa V-4074/09 zo dňa 17.04.2009.
- 41 Záložné právo v prospech Slovenská republika - Bytová agentúra rezortu ministerstva obrany, IČO 34000888 na byt č.81, 8.p., Veternioova 8, do 10.02.2018, podľa V-4074/09 zo dňa 17.04.2009.

Iné údaje:

- 37 Zmena priezviska a zmena adresy trvalého pobytu, V-16164/16.
- 40 Zmena adresy trv.pobytu, R-6081/18
- 42 Zmena priezviska, R-3304/11
- 48 Zmena adresy, R-4484/2017
- 68 Zmena adresy, R-4486/2017
- 68 Zmena priezviska a adresy, R-8380/2017

Poznámka:

Bez zápisu.

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

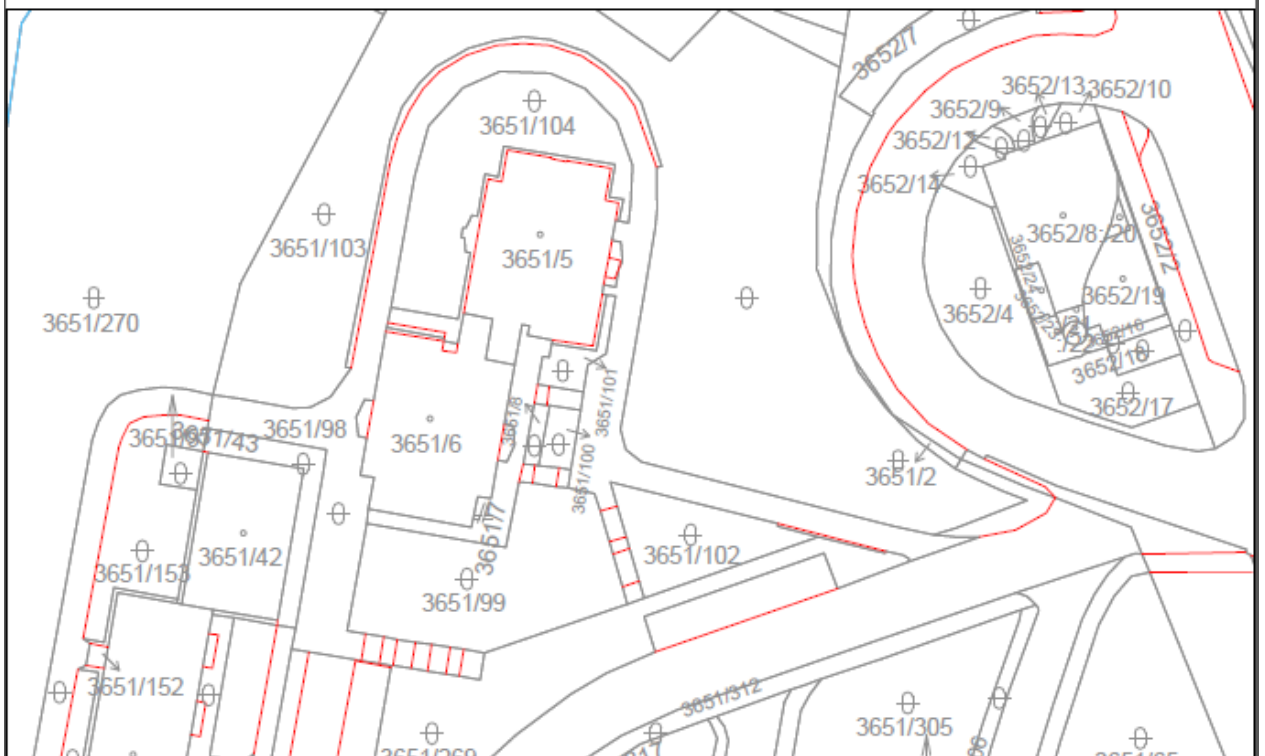
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

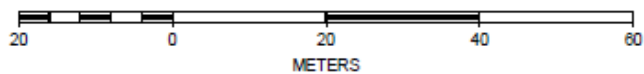
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. KARLOVA VES
Katastrálne územie: Karlova Ves

piatok, 9. marca 2018 9:23



SCALE 1 : 773



Váš správca spol. s r.o.

Furdekova 4, 851 03 Bratislava

Spoločnosť je registrovaná na Obchodnom súde Bratislava I. vložka Sro číslo 27694/B



Doc., Ing., Ph.D. Helena Ellingerová

Wolkrova 1126/41
851 01 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa :

Naše číslo :
2018/MP

Vybavuje / linka :
Preisingerová/02 6252 0551

Bratislava
2.3.2018

Vec: Potvrdenie o veku domu

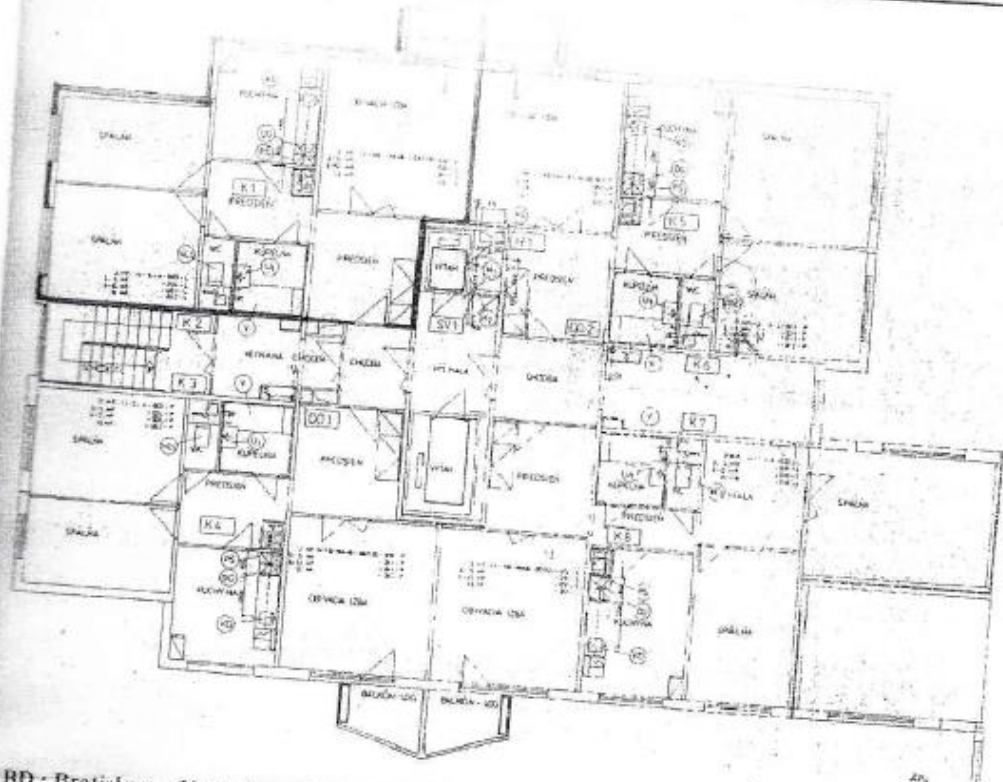
Ako správca nehnuteľnosti týmto potvrdzujeme, že bytový dom na ulici Veternicova 8 v Bratislave bol skolaudovaný a daný do užívania v roku 1993.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť menovanej.

S pozdravom

.....
Ing. Michaela Preisingerová
recepčia
recepchia@vasspravca.com





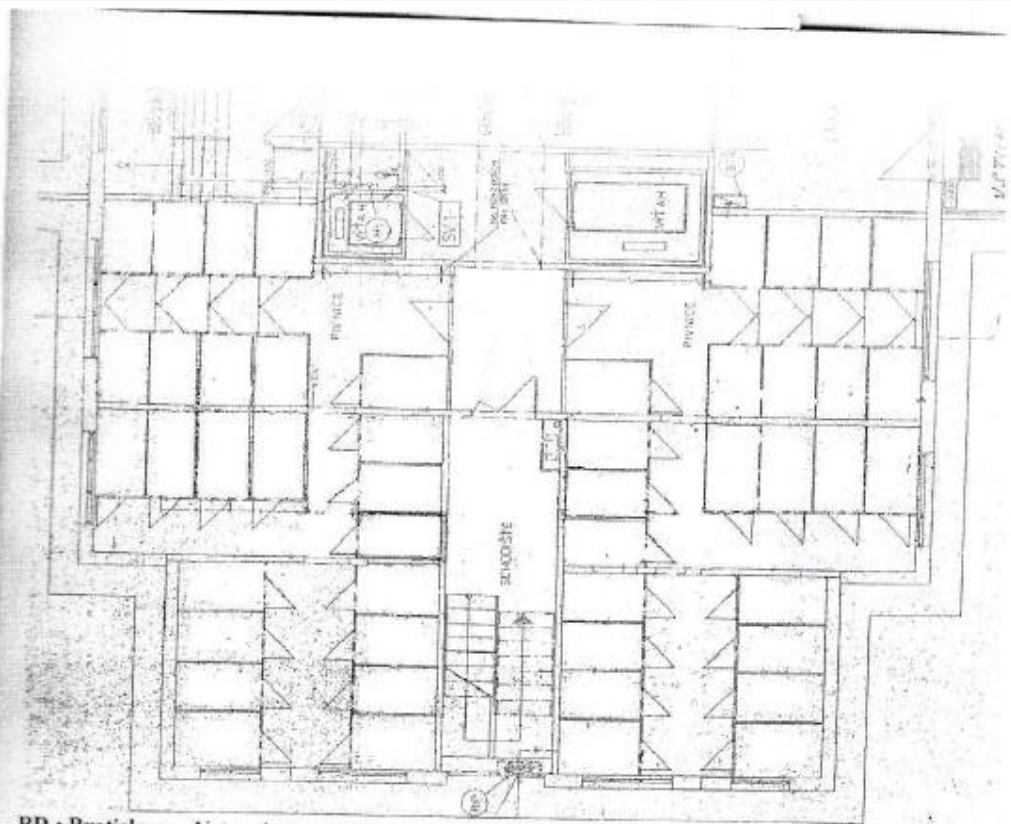
BD: Bratislava, Veternicova 3128/8

Počet bytov: 48

Vchod 8

Podlažie VI.NP

Byt číslo	Nájomník	Byt číslo	Nájomník	Byt číslo	Nájomník
11	Samuhel	51	Vanák	91	Hanko
12	Takács	52	Drgoň	92	Figura
13	Sekelský	53	Abrahám	93	Sabo
14	Sútõ	54	Nad'	94	Šišan
21	Hutta	61	Benčn	101	Madaj
22	Staroň	62	Fekiač	102	Paroš
23	Černák	63	Kováčik	103	Jenčko
24	Najšel	64	Andrašiková	104	Maixner
31	Poláček	71	Dinžik	111	Kevély
32	Kadlec	72	Rusnák	112	Čeri
33	Zat'ko	73	Duda	113	Kuzmiak
34	Šumichrast	74	Gábriš	114	Bránický
41	Mojto	81	Šeroň	121	Slávik
42	Poldaufová	82	Bereš	122	Belej
43	Kačik	83	Luptovský	123	Žiška
44	Maček	84	Pejko	124	Prokop



BD : Bratislava , Veternicova 3128/ 8

Počet bytov: 48

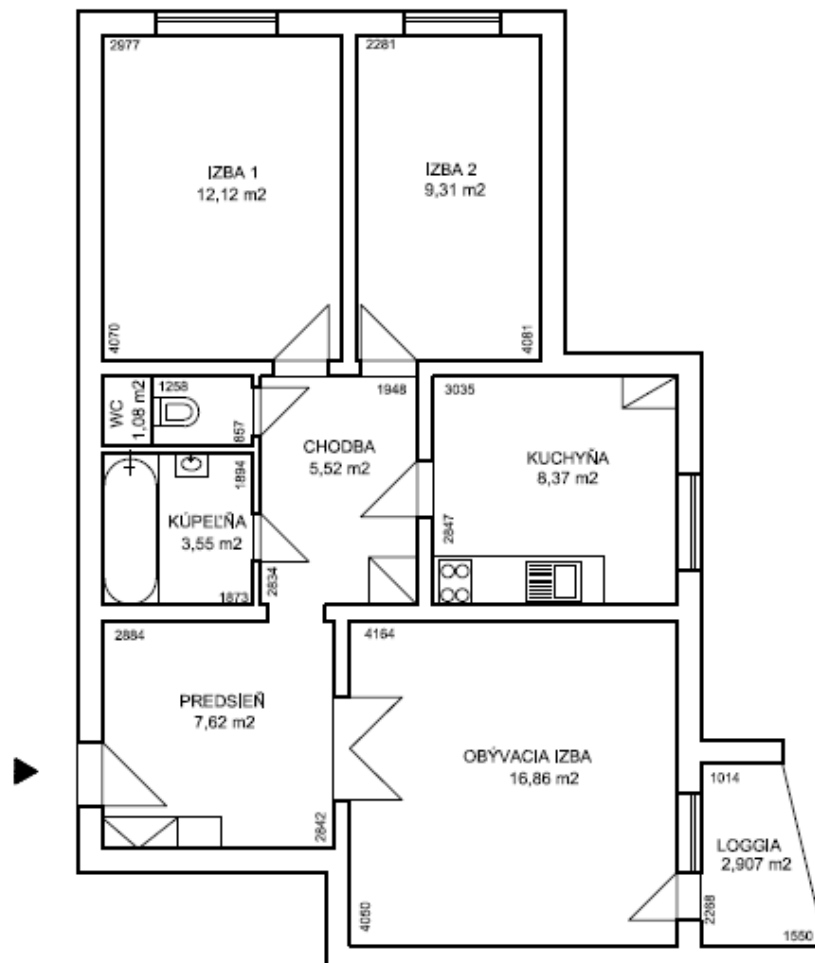
Vchod 8

Podlažie: SUTERÉN

Pivnica číslo:	Nájomník	Nájomník	Nájomník
1	Samuhel	20 Vanák	33 Hanko
2	Takács	19 Drgoň	34 Figura
3	Sekelský	18 Abrahám	35 Sabo
4	Sütő	17 Nad'	36 Šišan
5	Hutta	21 <u>Benča</u>	37 Madaj
6	Staroň	22 Fekiač	38 Paroš
7	Černák	23 Kovačik	39 Jenčko
8	Najšel	24 Andrašiková	40 Maixner
9	Poláček	25 Dinžik	41 Kevély
10	Kadlec	26 Rusnák	42 Čerí
11	Zat'ko	27 Duda	43 Kuzmiak
12	Šumichrast	28 Gábriš	44 Bránický
13	Mojto	29 Šeroň	45 Slávik
14	Poldaufová	30 Bereš	46 Belej
15	Kačík	31 Luptovský	47 Žiška
16	Maček	32 Pejko	48 Prokop

Pôdorys bytu č. 61, Veternicová 8

Zameraný stav



Zápis z obhliadky

Dátum vykonania obhliadky: 20.2.2018
 Čas konania obhliadky: 09:00
 Miesto konania: Veternicová 8, k. ú. Karlova Ves, Bratislava

Zúčastnené strany:

1. p. BENČOVÁ Mária, vlastníčka
2. p. PETRÁŠ Radoslav, terénny pracovník gycio, s.r.o.
3. Helena ELLINGEROVÁ, znalec
4. _____

Popis nehnuteľnosti:

BYT č. 61 na 6. poschodí, BD s.č. 3128,
 parcely č. 3651/6, 7, 8, vrátane podielu priestoru
 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach
 domy a spoluvlast. podielu k pozemku, zapísané na LV 4592.

Účastníci obhliadky prehlasujú, že údaje uvedené v tomto zápise sú pravdivé, úplné, súhlasia so zistenou skutočnosťou a neboli zatajené alebo vynechané žiadne ďalšie skutočnosti. Majiteľ nehnuteľnosti súhlasí, aby bola zaznamenaná fotodokumentácia.

Podpis prítomných: _____



Podpis znalca: _____



Obhliadka - dňa: 20.02.2018 o 9.00			
Ulica: Veternicová	č. 8	s. č. 3128	
Poschodie: šieste	č. bytu: 61	k. ú. Karlova Ves	
Technické údaje - zameraný stav			
Miestnosť	Plocha v m ²	m ²	Poznámka
Predsieň - vstup	2,842 x 2,884 - odpočet vd. skr.	7,02	VST. SKRINIA: 1,485 x 0,386
Chodba	1,948 x 2,834	5,52	
Hala			
Izba I	2,977 x 4,07	12,12	
Izba II	2,281 x 4,081	9,31	
Izba III			
Obývacia izba	4,050 x 4,164	16,86	
Kúpeľňa	1,894 x 1,843	3,55	
WC	0,857 x 1,258	1,08	
Pivnica	nebola sprístupnená	1,75	
KUCHYŇA	2,844 x 3,035 - odpočet potr. skrinia	8,37	VST. POTRAV. SKRINIA: 0,396 x 0,680
Balkón			
Loggia	$(1,55 + 1,014) \cdot 2,268 / 2$	2,907	
PP bytu:		66,18	
Spolu:			

Zapísala:

V Bratislave, dňa: 20.02.2018



podpis

iveta.maca
0903478488
iveta.kalinkovo@gmail.com

BYTY SK

Reálny inzerčný portál - www.byty.sk

Trojizbový byt na kopci s krásnym výhľadom



Cena: **136 900 €** 2 013,24 €/m²
Lokalita: Beniakova
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Plochy: Úžitková: 68 m², Zastavaná: 68 m², Pozemok: 68 m²
Dátum aktualizácie: 01.02.2018
Číslo inzeratu: 3070043



Byt Bratislava-Karlova Ves



Cena: **119 000 €**
Lokalita: Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Dátum aktualizácie: 22.02.2018
Číslo inzeratu: 3053493



3.izbový byt na Jurigovom námestí v Karlovej Vsi



Cena: **125 000 €** 1 563,13 €/m²
Lokalita: Jurigovo nám.
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Plochy: Úžitková: 64 m²
Dátum aktualizácie: 01.03.2018
Číslo inzeratu: 3011864



3 izb. byt, Karloveská ul., loggia



Cena: **135 000 €** 2 109,38 €/m²
Lokalita: Nad Lúčkami
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Plochy: Úžitková: 64 m²
Dátum aktualizácie: 28.02.2018
Číslo inzeratu: 3075670



3-izbový byt na Karloveskej ulici v Karlovej Vsi



Cena: **122 000 €** 1 876,92 €/m²
Lokalita: Karloveská
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Plochy: Úžitková: 65 m²
Dátum aktualizácie: 01.03.2018
Číslo inzeratu: 3024245

3 izbový byt na predaj Bratislava-Karlova Ves Kuklovsá - TOP ponuka



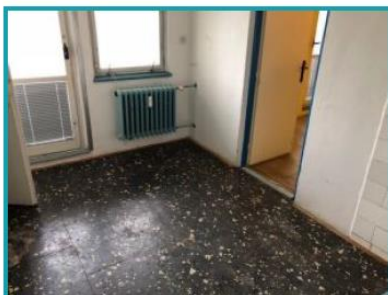
Cena: **137 000 €** 2 107,69 €/m²
Lokalita: Kuklovsá
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Plochy: Úžitková: 65 m²
Dátum aktualizácie: 15.02.2018
Číslo inzeratu: 3002915

Predaj 3-izb bytu na Levárskej ulici



Cena: **125 000 €** 1 838,24 €/m²
Lokalita: Levárska
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Plochy: Úžitková: 68 m²
Dátum aktualizácie: 06.11.2017
Číslo inzeratu: 2831178

3i. byt, Karlova Ves, pri lese - Rezervované



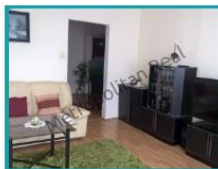
Cena: **121 000 €** 1 890,63 €/m²
Lokalita: Levárska
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Pôvodný stav
Plochy: Úžitková: 64 m²
Dátum aktualizácie: 26.02.2018
Číslo inzeratu: 2991991



3-izbový byt s možnosťou PREROBENIA na 4-izbový na Veternicovej



Cena: **145 000 €** 1 835,44 €/m²
Lokalita: Veternicová
Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Čiastočná rekonštrukcia
Plochy: Úžitková: 79 m²
Dátum aktualizácie: 19.02.2018
Číslo inzeratu: 3034483



Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame na predaj 3-izbový byt s dobrou dispozíciou a s možnosťou PREROBENIA na 4-izbový byt na Veternicovej ulici, Dlhé Diely. Nehnuteľnosť s veľkorysou rozlohou 79 m² sa nachádza na 4./8. Byt disponuje loggiou (3,5 m²). Dispozícia: vstupná chodba, 3x izba, samostatná kuchyňa, kúpeľňa a toaleta Stav: čiastočná rekonštrukcia (plastové okná, plávajúce podlahy, voda, plyn, odpad) Bytový dom: odovzdaný do užívania v r. 1995; po rekonštrukcii výťahu, zateplenie Lokalita: príjemná lokalita s dostatkom zelene a s kompletnou občianskou vybavenosťou (školy, škôlky, detské ihriská, obchody, kaviarne, reštaurácie, služby), MHD Cena bytu: 145 tis. Eur; k cene bude pripočítaná sprostredkovateľská provízia pre realitnú spoločnosť vo výške 2 tis. Eur; v rámci provízie poskytneme našim klientom kompletný právny servis; vypracovanie zmlúv ako aj návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností; uhradíme poplatky za overenie podpisov u notára ako aj za návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností; v prípade potreby vieme zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku) Kontakt: info@metropolitanreal.sk, 0948 685 095

Bytový dom s. č. 3128 – fotodokumentácia



Bytový dom s. č. 3128 a s. č. 3129, pohľad V, vchod č. 8

Príloha č. 9



BD s.č. 3128, pohľad J, poloha bytu



BD s.č. 3128, pohľad Z, poloha bytu



Prístup k BD z ulice Veternicová



Pohľad východný na hlavný vchod č. 8



Vchod č. 8 cez kovovú bránu na čip (hlavný)



Poštové schránky vo vchode



Vchod vedľajší



Vstup k pivničným kobkám



Výťah (osobný a nákladný)



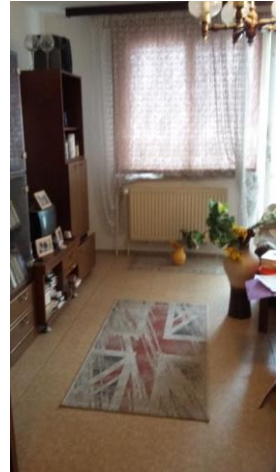
Rekonštrukcia výťahov



Vstup do bytu č. 61



Vstavaná skriňa



Obývacia izba s loggiou



Podlahy – pôvodný stav



Izba - spáľňa



Izba - detská



Kuchynská linka a plynový sporák, digestor



Potravinová vstavaná skriňa



Liatinový radiátor s regulátorom tepla



Obmurovaná vaňa v kúpeľni



Keramické umývadlo, vývod na práčku



WC s nádržkou



Inšalačná šachta v chodbe,
merač spotreby plynu



Inšalačná šachta vo WC,
merače spotreby SV a TUV



Loggia prístupná z obývacej izby, po zateplení, orientácia na západ s výhľadom do prírody



Keramická dlažba na loggii

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností a odhad hodnoty stavebných prác, evidenčné číslo znalca 914916.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 2/2018.

Doc. Ing. Helena Ellingerová, PhD.
znalec