

Znalec: Doc. Ing. Helena Ellingerová, PhD., evidenčné číslo 914916,
odbor Stavebníctvo – odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností,
Odhad hodnoty stavebných prác

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

Číslo spisu (objednávky): Písomná objednávka zo dňa 30.05.2019.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 6/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č. 46 na 7. poschodí (8. NP) bytového domu s. č. 8700, postaveného na pozemku p. č. 631/25, 631/26 a 631/27, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a s podielom na pozemku, zapísaných na LV číslo 3066, na ulici Poľnohospodárska č. 51, k. ú. Vrakuňa, obec BA-m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II, v podielovom spoluvlastníctve v podiele $\frac{1}{2}$ - ica k celku, ako podklad pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh):
Počet vyhotovení:

42 (18)
6 + 1 CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

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. 46 na 7. poschodí (8. podlaží) bytového domu súp. č. 8700, postavenom na pozemku parcel registra „C“ parc. č. 631/25, 631/26, 631/27, ku ktorému prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7809/338886, na ulici Poľnohospodárska 51, zapísané na LV č. 3066, k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava – m. č. Vrakuňa.

Jedná sa o nehnuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve úpadcu v podiele $\frac{1}{2}$ -ica k celku.

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 viaznucích na nehnuteľnosti (na tento úkon znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

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

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): k dátumu obhliadky: 20.06.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 16.07.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom:

1. Objednávka zo dňa 30.05.2019
2. Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva zo dňa 12.03.2012, odpis, fotokópia,
3. Rozhodnutie o vklade vlast. práva do katastra nehnuteľností, č. vkladu: V5280/12 zo dňa 12.04.2012, fotokópia,
4. Výpis z Listu vlastníctva č. 3066, čiastočný zo dňa 30.5.2019

b) Podklady získané znalcom:

1. Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 3066 čiastočný, k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava – m. č. VRAKUŇA, okres Bratislava II, vyhotovený 14.06.2019 elektronicky z web stránky www.katasterportal.sk,
2. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava – m. č. Vrakuňa, okres Bratislava II, vyhotovená 14.06.2019 elektronicky z web stránky www.katasterportal.sk,
3. Doklad o veku bytového domu zo dňa 11.07.2019, originál,
4. Pôdorys bytu – zameraný stav.
5. Zápis z obhliadky zo dňa 20.06.2019
6. Aktuálne informácie o súčasnej situácii na trhu nehnuteľností v predmetnej lokalite použitím informácií z web portálov napr. www.byty.sk, www.nehnutelnosti.sk

7. Fotodokumentácia bytového domu s. č. 8700 a bytu č. 46 z miestnej obhliadky.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 228/2018 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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 MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z., o katastri nehnuteľností (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa 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 v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov.
- Vyhláška Štatistického úradu SR č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- STN 7343 01 – Budovy na bývanie z 06/2005 a STN 73 4301/Z1 z 01/08.
- Miloslav Ilavský a kol.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH):

Všeobecná hodnota je znalecký odhad ceny, ktorá by sa dosiahla pri predajoch rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností a stavieb v bežnom obchodnom styku k dátumu ohodnotenia.

Všeobecnou hodnotou majetku sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ceny majetku ku dňu ohodnotenia dosiahnuteľnej v bežnom obchodnom styku v danom mieste a čase; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhovú hodnotu (*market value*) alebo *obecná cena*. Súčasné znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľností (492/2004 Z. z. – Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností nasledovnými metódami:

- a) *Porovnávacou metódou* s už realizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.
- b) *Kombinovanou metódou* (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu), podľa vzťahu: $VŠH_S = (a \cdot HV + b \cdot TH) / (a + b)$ (€),
kde: *HV* – výnosová hodnota stavieb; *TH* – technická hodnota stavieb; *a* – váha výnosovej hodnoty; *b* – váha technickej hodnoty.
- c) *Výnosovou metódou* (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných

zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti: $V\dot{S}H_{POZ} = OZ / k$ (€),

Kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutelný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku; k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100). Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

d) *Metódou polohovej diferenciacie* (= metóda nepriameho porovnania):

a) stavby: $V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD}$

kde: TH – technická hodnota stavby, k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre výpočet koeficientu k_{PD} je na Slovensku zaužívaný postup podľa publikácie. M. Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001. Koeficient k_{PD} sa určuje pomocou tabuliek. Tabuľky sú zostavené zvlášť pre stavby a zvlášť pre byty a nebytové priestory. Posudzovanému objektu sú priradené hodnoty koeficientov predajnosti pre jednotlivé kvalitatívne triedy v rozmedzí 1. – 5. trieda. Výsledný koeficient k_{PD} sa vypočíta ako vážený priemer podľa vzťahu:

$$k_{PD} = \sum_{i=1}^{P_f} (t_i v_i) / \sum_{i=1}^{P_f} v_i$$

kde: t_i – trieda polohy nehnuteľnosti k faktoru; v_i – váha faktoru; P_f – počet faktorov triedy polohy.

b) pozemky: $V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD}$ [€],

kde: M – počet merných jednotiek (výmera pozemku v m²),

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie stanovený nasledovne:

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde: k_S – koeficient všeobecnej situácie; k_V – koeficient intenzity využitia; k_D – koeficient dopravných vzťahov; k_F – koeficient funkčného využitia územia; k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku; k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov; k_R – koeficient redukujúcich faktorov.

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 (DPH). Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

Východisková hodnota stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

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

kde: M – počet merných jednotiek,

RU – rozpočtový ukazovateľ – je stanovený v súlade s prílohou č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,

k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác a materiálov, zdroj: <https://www.usi.sk/index.php/sk/blog/stavebnictvo>,

k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,

k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,

k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,

k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,

k_M koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

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

Stanoví sa podľa základného vzťahu:

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

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

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby. Hodnota vyjadrujúca opotrebenie (HO) je súčet hodnôt vyjadrujúci opotrebenie jednotlivých častí stavby.

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

$TS = 100 - O$ (%), kde O je opotrebenie stavby v %.

Výnosová hodnota (HV) – je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou. Výnosová hodnota stavieb sa môže stanoviť nasledovnými spôsobmi:

a) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosnosti (tzv. večná renta): $HV = OZ / k$ (€),

kde: OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu (€ / rok); k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (% / 100), úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) kapitalizáciou budúcich výnosov počas časovo obmedzeného obdobia výnosnosti s následným predajom:

$$HV = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} + \frac{HL}{(1+k)^n} \text{ (€)}$$

kde:

OZ_t – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos v období t (€/rok);

n – časové obdobie výnosnosti v rokoch uvažované pre výpočet;

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100),

úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu; HL – likvidačná hodnota stavieb (€).

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

Zostatková životnosť stavby (T) – je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

V prípade, že dlžník neumožní vykonanie ohodnotenia, žiada o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona NR SR číslo 527/2002 Z. z. v znení neskorších platných predpisov, 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.“

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 (definované v bode 7 ZP):

- 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* bol vykonaný ako pomocný postup pre určenie koeficienta polohovej diferenciacie. Ako metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty nie je postačujúca, pretože dáta pre porovnanie boli prevzaté iba z realitnej inzercie, nakoľko pre daný typ nehnuteľnosti nemala znalkyňa k dispozícii dostatočne početný a validný štatistický súbor porovnateľných nehnuteľností, podporený detailnejšími dátami, ako sú napríklad kúpne zmluvy a detailný popis vybavenia porovnávaných nehnuteľností.

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, z ktorých by mohol plynúť reálny výnos.

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

Metóda polohovej diferenciacie bola zvolená ako najvhodnejšia pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, nakoľko je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by táto mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Výpočet *východiskovej hodnoty* je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3, praktický výpočet programom HYPO, verzia 16.72.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv je stanovený na základe dopravnej vzdialenosti a polohy ohodnocovanej nehnuteľnosti – m. č. Vraakuňa, Bratislava II, k. ú. Vraakuňa ($k_M = 1,05$).

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre I. kvartál 2019 vo výške 2,535.

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. 3066 - čiastočný:

Jedná sa o nehnuteľnosť zapísanú v Správe katastra pre hlavné mesto SR Bratislava, okres Bratislava II, obec BA- m. č. VRAKUŇA, v katastrálnom území Vračuňa, list vlastníctva č. 3066 - čiastočný, zo dňa 14.06.2019.

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.
631/25	185	Zastavané plochy a nádvorie	15	1	
631/26	186	Zastavané plochy a nádvorie	15	1	
631/27	191	Zastavané plochy a nádvorie	15	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr. nehn.	Umiestnenie stavby
8700	631/25	9	Pol'nohospodárska		1
8700	631/26	9	Pol'nohospodárska		1
8700	631/27	9	Pol'nohospodárska		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 OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko

číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Byt

Vchod: Pol'nohospodárska 51

8.p.

Byt č. 46

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

7809/338886

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

16 Noskovič Ladislav r. Noskovič, Uzbecká 20, Bratislava, PSČ 821 06, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V -5280/12 zo dňa 12.04.2012

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**
54 Jakubčeková Adriana r. Tichá, Nábr. arm. gen. L. Svobodu 18, Bratislava, PSČ 811 02, SR

Spoluvlastnícky podiel: 1/2
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V -5280/12 zo dňa 12.04.2012.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por. č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona č. 151/1995 Z. z.

54 Záložné právo v prospech správcu konkurznej podstaty JUDr. Adam Puškár – správca na nehnuteľnosti:

Spoluvlastnícky podiel, podiel 1/2 na byt č. 46 na 8.p., vchod Poľnohospodárska 51 v konkurznom konaní 80dK/491/2018 zo dňa 8.1.2019, značka správcu S 1705, Z-2819/19.

Iné údaje:

Ostatné podľa LV 3066, 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 predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka bytu č. 46 a bytového domu s. č. 8700 bola vykonaná dňa 20.06.2019 za účasti obidvoch vlastníkov nehnuteľnosti a znalkyne. 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. 46 bola sprístupnená a tiež zameraná.

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

Znalkyni bola poskytnutá Kúpna zmluva podpísaná v Bratislave dňa 12.03.2012, ktorej súčasťou je v čl. II. *Predmet kúpy* popis dispozičného riešenia a celková výmera plochy bytu 78,09 m², z toho plocha pivnice je 1,67 m², bez plochy loggie. Podľa popisu zo zmluvy byt pozostáva zo 4 obytných miestností a príslušenstva. Príslušenstvom bytu je hala, chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa, pivničná kobka, loggia.

Pri obhliadke bolo zistené, že byt č. 46 pozostáva z troch obytných miestností a príslušenstva, ktorým je hala, chodba, WC, kúpeľňa, kuchyňa, pivničná kobka, loggia s výstupom z kuchyne.

Pivničná kobka sa nachádza na prízemí bytového domu. Schematický náčrt bytového domu s. č. 8700 ani bytu č. 46 nebol znalkyni poskytnutý, nie je ani súčasťou kúpnej zmluvy. Z obhliadky možno konštatovať, že bola odstránená deliaca konštrukcia medzi dvomi izbami situovanými vpravo od vchodu do bytu, čím vznikla iba jedna obytná miestnosť. Dispozícia bytu podľa popisu v kúpnej zmluve tak nie je v súlade so súčasným skutočným stavom.

Znalkyňa vyhotovila pôdorysný náčrt bytu č. 46 podľa zameraných pôdorysných rozmerov a súčasného dispozičného riešenia, ktoré sú pre vypracovanie znaleckého posudku rozhodujúce. Zameraný stav je súčasťou príloh ZP.

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

Údaje katastra nehnuteľností uvedené na LV č. 3066 – byt č. 46 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 – Noskovič Ladislav, r. Noskovič, bytom Uzbecká 20, PSČ 821 06 Bratislava, SR v podiele ½ a Jakubčeková Adriana, r. Tichá, bytom Poľnohospodárska 51, PSČ 821 07 Bratislava, SR v podiele ½.

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

- **BYT č. 46**, 7. poschodie (8. NP), BD s. č. 8700, Poľnohospodárska 51, okres Bratislava II, k. ú. VRAKUŇA, v podiele ½, podľa LV č. 3066, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 7809/338886.
- **Pozemky p. č. 631/25, 631/26 a 631/27** o výmere 185 m², 186 m² a 191 m² ako zastavané plochy a nádvoría, v podiele ½, vrátane spoluvlastníckeho podielu 7809/338886 v pomere k celku pozemkom, zapísané na LV č. 3066.

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

Nehuteľnosť v podielovom spoluvlastníctve ½ - ica k celku vlastníka č. 16: Noskovič Ladislav r. Noskovič, Uzbecká 20, Bratislava, PSČ 821 06, SR.

Iné nehnuteľnosti neboli identifikované zadávateľom ani zistené znalcom pri miestnej obhliadke.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 BYT č. 46, BD s. č. 8700, Poľnohospodárska 51, Bratislava, m. č. Vrakuňa

Popis nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa, vchod Poľnohospodárska č. 51. Bytový dom má osem obytných nadzemných podlaží a prízemie riešené ako vstup so spoločnými priestormi, výťahom, schodiskom a pivničnými kobkami, ktoré prislúchajú k bytom. Ohodnocovaný byt sa nachádza na siedmom poschodí (8. nadzemné podlažie) bytového domu, s dvojramenným schodiskom a s osobným výťahom.

Stavebno - technický popis bytového domu:

Bytový dom s. č. 8700 je realizovaný ako radový panelový objekt, konštrukčne spojený s bytovým domom s. č. 8596 na Jedľovej ulici.

Bytový dom má tri vchody z ulice č. 51, 49/l a 49/p a tri zadné vchody do dvora (orientované do parku).

Bytový dom je osadený v rovine, vchod je prístupný chodníkom z miestnej komunikácie tromi predloženými schodmi aj bezbariérovou rampou. Ohodnocovaný byt č. 46 sa nachádza v krajnej sekcii bytového domu, číslo vchodu 51. Na podlaží sa nachádzajú dva byty (3 a 4-izbové), spolu 16 bytových jednotiek vo vchode. Panelový objekt je realizovaný podľa typových podkladov unifikovanej stavebnej sústavy BA-NKS typ P 1.14, založený na základových betónových pásoch s izoláciou proti zemnej vlhkosti, konštrukčne s priečnym stenovým systémom.

Zvislá nosná konštrukcia a deliace konštrukcie sú montované z plošných betónových dielcov. Stropy sú s rovným podhľadom, strešný plášť bytového domu je vytvorený ako jednoplášťová nevetraná plochá strecha, zateplená dodatočnou tepelnou izoláciou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, úplné. Vonkajšia úprava povrchu stien v spoločných priestoroch je vytvorená obkladom z kabrinco 250 x 65 mm až po strop (1. NP – vstupná hala). Ostatné povrchové úpravy stien spoločných priestorov sú z vápenno-cementovej omietky; v schodisku, na chodbách a v ostatných nadzemných podlažiach s ochranným olejovým náterom.

Obvodový plášť je kombinovaný sendvičový a pórobetónový s hrúbkou 300 mm, v súčasnosti od roku 2010 po zateplení Kontaktným zateplovacím systémom, fasáda zo silikátovej omietky. Okná v schodisku sú plastové, výklopné. Pôvodné okná v spoločných priestoroch a v pivničnej časti sú taktiež vymenené za plastové. Dom má dve vchodové brány, ktoré sú nové, z hliníkových profilov osadených do hliníkových zárubní, s magnetickým čipom. Prístup k bytu je možný dvojramenným železobetónovým schodiskom, s povrchovou úpravou stupňov z terazza, s ocelovým zábradlím s madlom, alebo osobným výťahom v stave po repasácii. Nášľapné vrstvy podláh na podestách sú z PVC, vo vstupnej hale je položená pôvodná, v zádverí sčasti nová keramická dlažba.

Dom je napojený na všetky inžinierske siete a rozvod káblovej televízie. Vykurovanie je centrálné teplovodné, elektroinštalácia svetelná a motorická.

Spoločné priestory domu sú udržiavané. Podľa vyjadrenia technika správcu objektu, bola v roku 2010 realizovaná ich kompletná obnova. Doklad (faktúra za vykonané práce) alebo konkrétne informácie o rozsahu obnovy bytovej budovy nie sú k dispozícii, ani neboli znalkyni poskytnuté správcom objektu ani vlastníkmi bytu.

Podľa potvrdenia o veku bytového domu od správcu SPOKOJNÉ BÝVANIE s. r. o, Bebravská 34, Bratislava, zo dňa 11.07.2019, bytový dom bol daný do užívania v roku 1988. Ku dňu ohodnotenia má teda dom $2019 - 1988 = 31$ rokov. Obvyklá životnosť budov pre bývanie murovaných, monolitických a montovaných železobetónových skeletov s vymurovaným alebo panelovým obvodovým plášťom je 80 až 100 rokov. Vzhľadom na stav obytného domu a konštrukčné vyhotovenie, uvažujem s predpokladanou životnosťou na 100 rokov. Vzhľadom na nedostatok informácií o rekonštrukcii a modernizácii bytového domu a bytu, je pre výpočet opotrebenia použitá lineárna metóda.

Trojizbový byt sa nachádza na 7. poschodí (8. podlaží), je prístupný z chodby zo schodiska a od výťahu. Pozostáva z troch obytných miestností, t. č. obývacej izby, izby - spálne a detskej izby. Príslušenstvo bytu tvorí hala, chodba, kúpeľňa, WC, kuchyňa, pivničná kobka z latiek umiestnená na prízemí. Byt má loggiu prístupnú z kuchyne.

Byt bol súčasnými vlastníkmi zakúpený v roku 2012 v stave po čiastočnej rekonštrukcii bytového jadra, kuchyne, povrchových úprav stien (stierky) a podláh v izbe, v hale a v chodbe. Okná sú plastové. Podlahy v obytných miestnostiach (okrem obývacej izby), sú riešené ako nulové, s nášľapnou vrstvou z PVC a s kobercom. V obývacej izbe je položená plávajúca podlaha. Byt vykazuje stopy dlhodobu značne zanedbanej údržby a hygieny.

V čase obhliadky byt zodpovedal uvedenému stavebno-technickému vyhotoveniu:

22	Úpravy vnútorných povrchov	Povrchy stien a stropov: stierky + biele alebo farebné maľby.
23	Vnútorné keramické obklady	Keramické obklady stien v kúpeľni, vo WC a v kuchyni za kuchynskou linkou.
24	Dvere	Interiérové dvere pôvodné, s presklením, osadené v ocelových zárubniach. Niektoré dverné krídla sú zvesené. Vchodové dvere sú bezpečnostné, osadené v ocelovej zárubni.
25	Povrchy podláh	Podlaha v obytnej izbe, v hale a v chodbe je laminátová plávajúca, s imitáciou dreva. V ostatných izbách PVC + koberce, v kúpeľni, vo WC, v kuchyni a na loggii, je položená keramická dlažba.
26	Vykurovanie	Bytový dom je napojený na diaľkové ústredné vykurovanie, radiátory s regulačnými hlaviciami a meračmi tepla.
27	Elektroinštalácia	Svetelné a zásuvkové obvody s automatickým istením.
28	Vnútorný vodovod	Rozvod vody je zriadený v kuchyni, v kúpeľni a ku WC.
29	Vnútorná kanalizácia	Rozvod kanalizácie je zriadený v byte k zariadeným predmetom.
30	Vnútorný plynovod	Byt je napojený na rozvod plynu.
31	Ohrev teplej vody	TUV zabezpečená centrálna merače spotreby SV a TUV sú umiestnené v priestore inštaláčnej šachty za WC.

32	Vybavenie kuchýň	Kuchynská linka vyrobená na báze dreva, s matnou povrchovou úpravou, v štandardnej výbave so zabudovanými spotrebičmi (elektrická rúra, varná plynová doska, digestor), chladnička. Kuchynský drez je nerezový, páková vodovodná batéria, osadené v drevotriekovej pracovnej doske. Obklad za kuchynskou linkou je z keramických dlaždíc.
33	Vnútorne hygienické zariadenia, vrátane WC	Keramické umývadlo, obmurovaná smaltovaná vaňa, WC keramické kombi s nádržkou, elektrický ventilátor.
34	Bytové jadro bez rozvodov	Jadro je murované, stena za WC je pôvodná.
35	Ostatné	Domáci telefón, interiérové žalúzie, vstavaná skriňa v hale.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie a to rozvody vody SV a TUV od zvislých rozvodov, plynu od plynomeru, ústredného kúrenia od domových stúpačiek, elektroinštalácie od elektromeru, rozvody kanalizácie od zvislých rozvodov a k nim príslušné zariadenia predmety, zásuvka STA, kuchynská linka, vstavaná skriňa, zvonček, domáci telefón, poštová schránka.

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

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva bytového domu (čl. II. Kúpnej zmluvy), v podiele o veľkosti 7809/338886.

Spoločnými časťami domu sú:

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

Spoločnými zariadeniami domu sú:

- Výťah, dva nebytové priestory v suteréne (kočíkareň, miestnosť pre bicykle), STA, bleskozvod, vodovodné, plynové, kanalizačné, elektrické, telefónne prípojky, ktoré slúžia výlučne tomuto domu.

Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 7809/338886 *na pozemkoch* zastavaných bytovým domom, parc. č. 631/25, 631/26, 631/27 spolu o výmere 562 m².

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 77,91 m²**.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

ŠKS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Obývacia izba: 4,051*4,788	19,40
Izba vpravo od vchodu: 4,064*4,270	17,35
Izba pri kúpeľni: 3,822*2,841	10,86
Kuchyňa: 3,725*2,841	10,58
Hala: 4,064*2,819	11,46

Kúpeľňa: 1,895*1,660	3,15
WC: 1,229*0,881	1,08
Chodba (z haly ku kúpeľni a WC): 2,732*0,855	2,34
Výmera bytu bez pivnice	76,22
pivničná kobka: 1,459*1,157	1,69
Vypočítaná podlahová plocha	77,91
loggia z kuchyne (po zateplení): 2,402*1,267	3,04

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:	$k_{CU} = 2,535$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Počet izieb:	3
Spoluvlastnícky podiel:	1 / 2

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	1,20	6,00	5,45
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,30
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,54
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,18
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,09
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,82
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,45
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,68
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,90
13	Povrchy podláh	0,50	1,05	0,53	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,27
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,82
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,82

18	Vnútoraná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,82
19	Vnútoraný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91
20	Výťahy	2,00	1,05	2,10	1,91
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,82
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,63
23	Vnútorané keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,91
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,72
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	2,50
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,50
27	Elektroinštalácia	3,00	1,05	3,15	2,86
28	Vnútoraný vodovod	1,00	1,05	1,05	0,95
29	Vnútoraná kanalizácia	1,00	1,05	1,05	0,95
30	Vnútoraný plynovod	0,50	1,05	0,53	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,82
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,80	3,60	3,27
33	Vnútorané hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,63
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	5,45
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,27
Spolu		100,00		110,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 110,15 / 100 = 1,1015$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,535 * 1,037 * 1,1015 * 1,05$$

$$VH = 989,04 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
BYT č. 46, BD s.č. 8700, Poľnohospodárska 51, Bratislava, m. č. Vrakuňa	1988	31	69	100	31,00	69,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

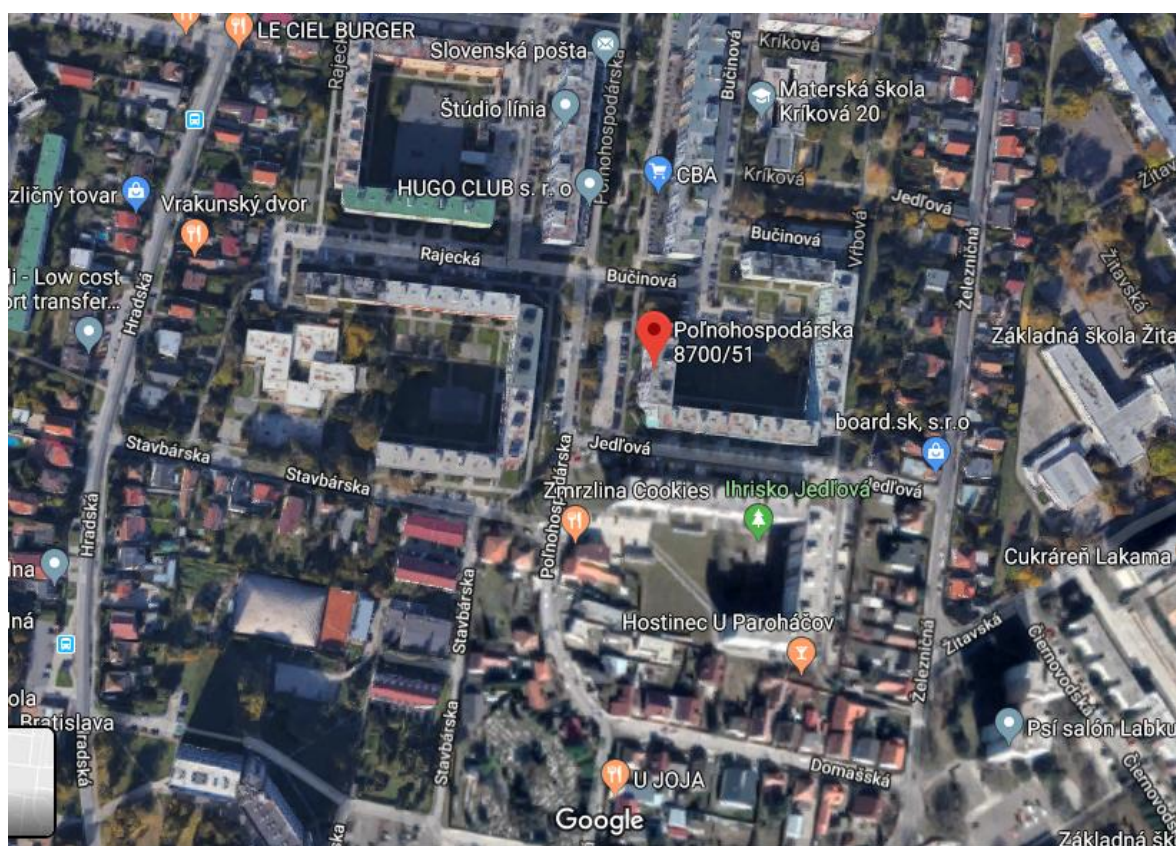
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	989,04 €/m ² * 77,91m ²	77 056,11
Technická hodnota	69,00% z 77 056,11 €	53 168,72

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom je situovaný v rovine sídliskovej zástavby obytných domov v Bratislave, v mestskej časti Vrakuňa, postavený na parcele č. 631/25, 631/26 a 631/27.

Ohodnocovaný byt sa nachádza vo vchode č. 51 na Poľnohospodárskej ulici, na 7. poschodí (8. podlaží) bytového domu súpisné číslo 8700, s dobrou orientáciou ku svetovým stranám. Obytné miestnosti sú orientované na juhovýchod a juhozápad. Bytový dom je súčasťou obytného súboru Vrakuňa, ktorý je postavený na okraji zastavanej mestskej lokality. V okolí domu a celého obytného súboru sa nachádzajú malé trávnaté plochy, ihriská a dostatok parkovacích miest (pred i za domom). Mestská štvrť disponuje základnou občianskou vybavenosťou, v pešo dostupnej vzdialenosti sa nachádza pošta, škola, škôlka (cca 200 až 400 m), zdravotné stredisko, kultúrne zariadenia, základná sieť obchodov a základné služby v tesnej blízkosti bytového domu.



Obrázok 1: Poloha nehnuteľnosti v rámci obce

Kvalita životného prostredia v lokalite nie je narušená, v bezprostrednom okolí nehnuteľnosti je tiché prostredie, možno zaznamenať len bežný hluk a prašnosť od dopravy. Pracovné možnosti obyvateľstva sú dostatočné, nezamestnanosť do 5% (podľa štatistiky miera evidovanej nezamestnanosti pre BA II je t. č. 3,09 %). Nehnuteľnosť sa nachádza v lokalite obce, kde je momentálne dopyt po nehnuteľnostiach v rovnováhe s ponukou.

Technická infraštruktúra v okolí bytového domu je dobrá. Dom má zabezpečený bezbariérový prístup k hlavnému vchodu priamo cez spevnený chodník od asfaltovej komunikácie.

Zastávka MHD autobusov a trolejbusov je dostupná pešou chôdzou cca do 10 minút.

Konfliktné skupiny obyvateľstva neboli v čase obhliadky v bytovom dome ani v blízkom okolí znalkyňou 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 a hygieny. Nie je vylúčený prenájom bytu. Zmena účelu využitia bytovej časti, resp. spoločných častí a zariadení domu, je možná len v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona.

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 3066 (k. ú. Vrakuňa) 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. 631/25, 631/26 a 631/27, pre účastníka právneho vzťahu č. 54 sa viažu ťarchy:

1. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona č. 151/1995 Z. z.
2. Záložné právo v prospech správcu konkurznej podstaty JUDr. Adam Puškár – správca na nehnuteľnosti:
Spoluvlastnícky podiel, podiel $\frac{1}{2}$ na byt č. 46 na 8.p., vchod Poľnohospodárska 51 v konkurznom konaní 80dK/491/2018 zo dňa 8.1.2019, značka správcu S 1705, Z-2819/19.

V časti *Iné údaje* nie je záznam pod č. 54.

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

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Byt č. 46, Poľnohospodárska 51, Bratislava – Vrakuňa

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Predmetom ohodnotenia je t. č. trojizbový byt v stave po čiastočnej rekonštrukcii, zakúpený súčasnými vlastníckmi v roku 2012. Podľa kúpnej zmluvy a zistenia pri obhliadke, bol byt pôvodne štvorizbový. V rámci rekonštrukcie bolo zmenené dispozičné riešenie bytu a to odstránením deliacej steny medzi dvomi malými izbami, situovanými vpravo od vchodu do bytu. Súčasní vlastníci nevedeli poskytnúť bližšie informácie o tejto zmene, ktorú tak pravdepodobne realizovali ešte predchádzajúcimi vlastníckmi.

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 v okrajovej štvrti mesta), pozemok v rovine,
- dobrý systém napojenia na infraštruktúru mesta (komunikácie, verejná kanalizácia, vodovod, plyn, elektrická prípojka, telefón), možnosť parkovania v blízkosti domu,
- dostupnosť diaľkových dopravných sietí,
- dostupnosť do centra mesta,
- veľkosť sídelného útvaru.

Objektívna realnosť stanovenej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v čase spracovania predmetného znaleckého posudku, bola overená dosahovanými cenami bytov podľa dostupných informácií z inzercie realitných kancelárií.

Pre určenie priemerného koeficienta polohovej diferenciacie boli použité dáta z realitnej inzercie podľa portálov www.nehnuteľnosti.sk, www.byty.sk. (Príloha 7)

Výberovú vzorku tvoria 3 izbové byty z mestskej časti Vrakuňa, z rovnamej alebo blízkych ulíc k ulici Poľnohospodárska (Kříková, Rajecká) aj zo vzdialenejších ulíc (Čiernovodská, Estónska, Žitavská, Rajčianska, Lotyšská), všetko panelové bytové domy po rekonštrukcii, obnove a so zateplením obvodového plášt'a, prevažne 8 poschodové. Celkovo bolo identifikovaných deväť porovnateľných bytov, pričom pre výpočet bolo použitých sedem porovnateľných vzoriek (vzorka č. 2 a 6 predstavuje extrémne hodnoty v jednotkových cenách, preto boli z porovnania vylúčené). K bytom prislúchajú pivnice. Vzorka č. 1 a 2 sa nachádza priamo na Poľnohospodárskej ulici ako ohodnocovaný byt, ale vzorku č. 2 predstavuje byt po kompletnej rekonštrukcii. Ostatné byty sú v rovnakom (vzorka č. 3) alebo veľmi podobnom štandardnom vyhotovení ako ohodnocovaný byt (zohľadnené odlišným koeficientom vybavenosti 0,95 a 0,9 podľa rozsahu rekonštrukcie).

Vyhodnotenie vzoriek pre potreby určenia priemerného koeficienta polohovej diferenciacie je vykonané v tabuľke v prílohe 7.

Pri porovnaní bol uplatnený systém koeficientov upravujúcich porovnávacíe objekty na štandard ohodnocovaného objektu. Koeficient >1 → horšia vzorka, koeficient <1 → lepšia vzorka, koeficient $=1$ → zhodná vzorka ako ohodnocovaná nehnuteľnosť.

V ďalšom kroku boli inzerované ponuky 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. 7) možno detailnejšie odlíšiť jednotlivé vzorky podľa ich vybavenosti, a to napriek skutočnosti, že všetky byty s výnimkou vzorky č. 2, sú inzerované ako byty po čiastočnej rekonštrukcii. Pri vzorke č. 3 boli vykonané zásahy približne v rozsahu čiastočnej rekonštrukcie v ohodnocovanom byte (plastové okná, plávajúca podlaha v obytnej izbe a v hale, dlažba v kuchyni, v kúpeľni, vo WC, zasklená loggia, bezpečnostné dvere, vymurované jadro, bytový dom po rekonštrukcii, zateplený, vchod na elektronický čip ($k_v = 1,00$)). Ostatné byty sú inzerované ako byty po čiastočnej rekonštrukcii, ale väčšieho rozsahu alebo novšieho dáta ($k_v = 0,95$ a $0,9$) a vo vyššom štandarde.

Vplyv podlahovej plochy – Všetky porovnávané trojizbové byty majú menšiu podlahovú plochu ako ohodnocovaný byt (pôvodne štvorizbový). Pre zohľadnenie tejto skutočnosti bolo porovnanie doplnené o koeficient PP. Koeficient zohľadňuje veľkosť podlahovej plochy vo väzbe na jednotkovú cenu (menšia podlahová plocha – vyššia jednotková cena → $k_v < 1,0$).

Vplyv lokality – Koeficient zohľadňuje odlišnú atraktivnosť lokality umiestnenia bytu. Vzorka č. 1 a 2 je z rovnamej ulice ako ohodnocovaný byt a vzorka č. 3 a 6 zo susednej ulice (Kříková, Rajecká) ($k = 1,0$), ostatné byty sú zo vzdialenejších ulíc, ale všetko z okolia do cca 800 až 1000 m ($k_v = 1,01$).

Variačné koeficienty inzerovaných vzoriek (vplyv faktorov porovnania celkom) po úpravách vyššie uvedenými parciálnymi koeficientmi, nepresahujú 20 % inzerovanej hodnoty bytu.

Na základe analýzy trhu nehnuteľností v danej lokalite, daného typu nehnuteľnosti 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 cca **1488 EUR/ m^2** , potom uvažovaná hodnota priemerného koeficienta polohovej diferenciacie je **1,84**.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,84

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,840 + 3,680)	5,520
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,680
III. trieda	Priemerný koeficient	1,840
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	1,012
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,840 - 1,656)	0,184

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.	1,840	10	18,40
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	1,840	30	55,20
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,840	7	12,88
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,680	5	18,40
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,840	6	11,04
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,840	10	18,40
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	5,520	8	44,16
	<i>Miera evidovanej nezamestnanosti pre BA II: 3,09 %.</i>				
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,840	6	11,04
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,680	5	18,40
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,840	9	16,56
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				

	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,840	7	12,88
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,680	7	25,76
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,840	6	11,04
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	1,012	4	4,05
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,680	5	18,40
16	Názor znalca				
	problematický byt (dražba ½ nehnuteľnosti)	IV.	1,012	20	20,24
	Spolu			145	316,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 316,85 / 145$	2,185
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 53\,168,72 \text{ €} * 2,185$	116 173,65 €

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:

$VŠHMJ = VHMJ * k_{PD} \text{ (€/m}^2\text{)}$, kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z. z. (ktorou sa mení vyhláška 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 povyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00),

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

3.2.1.2 Pozemky parcely registra "C" podľa LV č. 3066 prislúchajúce k bytu č. 46

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v lokalite obytnej zóny sídliska v mestskej časti Vrakuňa, asi 13 km od centra mesta. V okolí prevláda bytová výstavba. Na pozemkoch parc. č. 631/25,26,27 vo výmere 562 m² je postavený bytový dom s. č. 8700. Parcely sú rovinaté. K pozemku sú zriadené prípojky na všetky verejné rozvody vrátane plynovej prípojky. Prostriedky MHD sú dostupné pešou chôdzou do 10 minút. Vlastným autom je možná doprava do centra mesta v rozsahu do 20 min (mimo dopravnej špičky). Životné prostredie je zaťažované bežným hlukom a prachom od dopravy.

Prislúchajúci spoluvlastnícky podiel na pozemkoch je vo veľkosti 7809/338886, vyjadrené v spoluvlastníckom podiele 1/2:

Spoluvlastnícky podiel priestoru na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a k pozemkom		spoluvlastnícky podiel		stanovený spoluvlastnícky podiel k pozemku	
7809	/	338886	1	/	2
7809	/	677772			

Charakteristiky pre určenie koeficientu polohovej diferenciácie vyplývajú z polohy pozemkov, ktoré sú v zastavanom území hl. mesta Bratislavy. Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov sa neuplatňuje.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
631/25	zastavané plochy a nádvoria	185	185,00	7809/677772	2,13
631/26	zastavané plochy a nádvoria	186	186,00	7809/677772	2,14
631/27	zastavané plochy a nádvoria	191	191,00	7809/677772	2,20
Spolu výmera			562,00		6,47

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 66,39 \text{ €/m}^2$

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 obyvateľov, 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	1,30
	<i>Obytno-priemyselná zóna mesta Bratislavy, so zástavbou bytových</i>	

	<i>a starších rodinných domov - Vrakuňa, okrajová časť mesta Bratislavy.</i>	
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
	<i>Bývanie s nižším štandardom vybavenia (bytové a staršie rodinné domy).</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
	<i>Spojenie s mestom prostriedkami MHD (autobusové a trolejbusové spoje).</i>	
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
	<i>Prevládajúca obytná a obchodná zóna, sčasti priemyselná výstavba.</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
	<i>Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, elektrická prípojka).</i>	
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>neuvažuje sa</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>neuvažuje sa</i>	

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	1,8720
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8720$	124,28 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 562,00 \text{ m}^2 * 124,28 \text{ €/m}^2$	69 845,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 631/25	$185,00 \text{ m}^2 * 124,28 \text{ €/m}^2 * 7809 / 677772$	264,90
parc. č. 631/26	$186,00 \text{ m}^2 * 124,28 \text{ €/m}^2 * 7809 / 677772$	266,33
parc. č. 631/27	$191,00 \text{ m}^2 * 124,28 \text{ €/m}^2 * 7809 / 677772$	273,49
Spolu		804,72

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. 46 na 7. poschodí (8. podlaží) bytového domu súp. č. 8700, postaveného na pozemku parc. č. 631/25, 631/26, 631/27 na ulici Poľnohospodárska 51, zapísaných na LV č. 3066, k. ú. Vrakuňa, obec Bratislava – m. č. Vrakuňa s podielom na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a s podielom na pozemkoch vo veľkosti 7809/338886, v podielovom spoluvlastníctve úpadcu v podiele $\frac{1}{2}$ - ica k celku, podľa LV č. 3066.
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. Požiadať 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 zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

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 v podiele $\frac{1}{2}$ - ica k celku 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)

a) REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
BYT č. 46, BD s.č. 8700, Poľnohospodárska 51, Bratislava, m. č. Vrakuňa	1/2	58 086,83
Pozemky		
Pozemky parcely registra "C" podľa LV 3066 prislúchajúce k bytu č. 46 - parc. č. 631/25 (2,13 m ²)	7809/677772	264,90
Pozemky parcely registra "C" podľa LV 3066 prislúchajúce k bytu č. 46 - parc. č. 631/26 (2,14 m ²)	7809/677772	266,33
Pozemky parcely registra "C" podľa LV 3066 prislúchajúce k bytu č. 46 - parc. č. 631/27 (2,2 m ²)	7809/677772	273,49
Všeobecná hodnota celkom		58 891,55
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		58 900,00

b) SÚČET VŠEOBECNÝCH HODNÔT SO ZAOKRÚHLENÍM:

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **58.900,00 EUR**

Slovom: **Päťdesiatosem tisíc deväťsto EUR.**

MIMORIADNE RIZIKÁ

K otázke č. 2):

Závady viaznuce na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov a objednávky 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:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení zákona č. 151/1995 Z. z.

54 Záložné právo v prospech správcu konkurznej podstaty JUDr. Adam Puškár – správca na nehnuteľnosti:

Spoluvlastnícky podiel, podiel 1/2 na byt č. 46 na 8.p., vchod Poľnohospodárska 51 v konkurznom konaní 8OdK/491/2018 zo dňa 8.1.2019, značka správcu S 1705, Z-2819/19.

Vecné bremená

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

Riziká spojené s nehnuteľnosťou

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

K otázke č. 3):

Ohodnotenie Závad viaznucich na nehnuteľnosti

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov a objednávky 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, konzultáciách s vlastníčkou (1/2 nehnuteľnosti) a následne spoluvlastníkom (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.

V Bratislave, dňa 16.07.2019

Doc. Ing. Helena Ellingerová, PhD.
znalkyňa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Objednávka zo dňa 30.05.2019	A4	2
2.	Čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3066, byt, pozemok	A4	2
3.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy	A4	1
4.	Potvrdenie o veku bytového domu	A4	1
5.	Pôdorys – bytu, zameraný stav	A4	1
6.	Zápis z obhliadky a GDPR údaje, zameraný stav zo dňa 20.06.2019	A4	3
7.	Ponuky realitných kancelárií a vyhodnotenie k_{pd}	A4	6
8.	Fotodokumentácia bytového domu a bytu z miestnej obhliadky	A4	2
	Spolu		18



Kmeľkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

ELLINGEROVÁ Helena, doc., Ing., PhD.,
Wolkrova 41
851 01 Bratislava

V Nitre, 30. Máj 2019

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 nehnuteľnosti:**

Jedná sa o nehnuteľnosť v podielevom spoluvlastníctve úpadku v podiele ⅓ - ica k celku vedenú na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava III, obec BA – mestská časť Vrakuňa, katastrálne územie Vrakuňa zapísanej na:

➤ liste vlastníctva číslo 3066 ako:

- Byt č. 46, nachádzajúci sa na 8.p.
- vo vchode Poľnohospodárska 51, bytového domu so súp. č. 8700 postavenom na pozemku parcel registra „C“ parc. č. 631/25, 631/26, 631/27, ku ktorému prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7809/338886 v pomere k celu pozemkom:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 631/25, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 185 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 631/26, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 186 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 631/27, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoria, výmera 191 m².

vo vlastníctve:

Meno a priezvisko : **Ladislav Noskovič**
Rodné priezvisko : **Noskovič**
Dátum narodenia : **17.06.1961**
Trvalý pobyt: **821 06 Bratislava, Uzbecká 20**
v podiele ⅓

Meno a priezvisko : **Adriana Jakubčeková**
Rodné priezvisko : **Tichá**
Dátum narodenia : **16.10.1970**
Trvalý pobyt: **821 07 Bratislava, Poľnohospodárska 51**
v podiele ⅓

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

Zadávatel:

auctio, s.r.o., Kmeľkova 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 SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „Zákon“ v príslušnom gramatickom tvare)

Úlohy určené zadávateľom:

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej).
2. zistiť prípadné závädy (viazanosť na Nehnuteľnosť, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú.
3. ohodnotiť závädy, 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

Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viazaných na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne: 20.06.2019 o 09.30 hod., a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník 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 28.06.2019.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ Znalecký posudok v 5 vyhotoveniach
- ✓ Znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: fogelova@auctio.sk,
- ✓ Foto dokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: tomanova@auctio.sk
- ✓ Vyúčtovanie znalečného

S úctou,



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

Okres: Bratislava II
 Obec: BA-m.č. VRAKUŇA
 Katastrálne územie: Vrakuňa

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.06.2019
 Čas vyhotovenia: 06:59:18

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3066

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
631/ 25	185	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
631/ 26	186	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
631/ 27	191	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
8700	631/ 25	9	Poľnohospodárska		1
8700	631/ 26	9	Poľnohospodárska		1
8700	631/ 27	9	Poľnohospodárska		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 OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vehod : Poľnohospodár 8. p. Byt č. 46
 ska 51

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

7809 / 338886

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

16 Noskovič Ladislav r. Noskovič, Uzbecká 20, Bratislava, PSČ 821 06, SR

Dátum narodenia : 17.06.1961

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-5280/12 zo dňa 12.4.2012

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

54 Jakubčeková Adriana r. Tichá, Nábr.arm.gen.L.Svobodu 18, Bratislava, PSČ 811 02, SR

Dátum narodenia : 16.10.1970

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 2

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V-5280/12 zo dňa 12.4.2012

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 12.06.2019 18:00

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Legenda:

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v dome v zmysle § 15 zákona č.182/1993 Z.z. v znení zákona č.151/1995 Z.z.

- 54 Záložné právo v prospech správcu konkurznej podstaty JUDr. Adam Puškár-správca na nehnuteľnosti: spoluvlast. podiel podiel 1/2 na byt č.46 na 8.p., vchod Poľnohospodárska 51 v konkurznom konaní 8OdK/491/2018 zo dňa 8.1.2019, značka správcu S 1705, Z-2819/19

Iné údaje:

- 6 Zmena adresy trvalého pobytu, R-1412/08
10 Evidenčná zmena R-471/2016
55 Zmena adresy a priezviska R-3562/16
56 Zmena priezviska a adresy trvalého pobytu, R-1057/16

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.

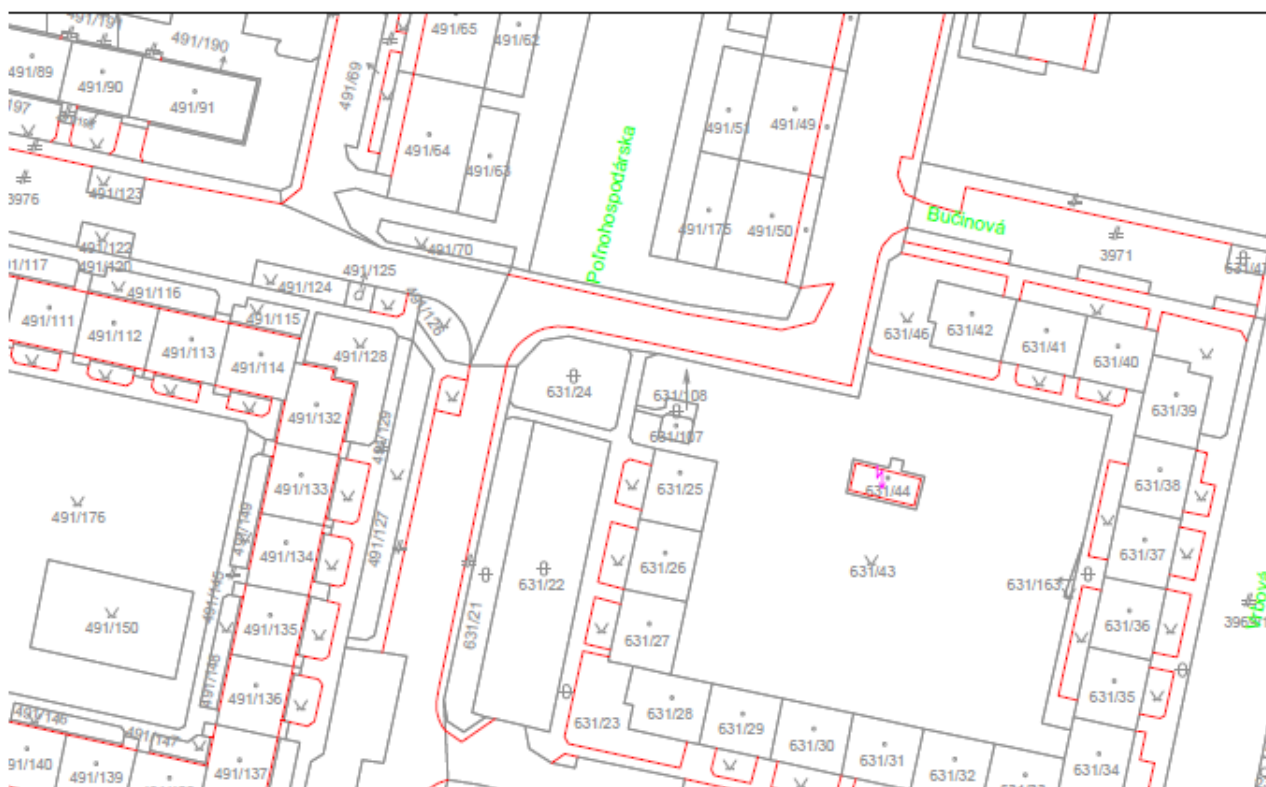
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

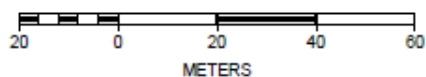
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. VRAKUŇA
Katastrálne územie: Vrakuňa

piatok, 14. júna 2019 7:06



SCALE 1 : 1 223





Vážený pán
Noskovič Ladislav
Poľnohospodárska 51
Bratislava

Dátum: 11.07.2019

V E C : Potvrdenie o veku domu

Týmto potvrdzujem, že bytový dom **Poľnohospodárska 49-51 v Bratislave**, súpisné číslo 8700, bol daný do užívania v roku **1988**.



SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o.
Bebravská 34
821 07 Bratislava
IČO: 35 815 329

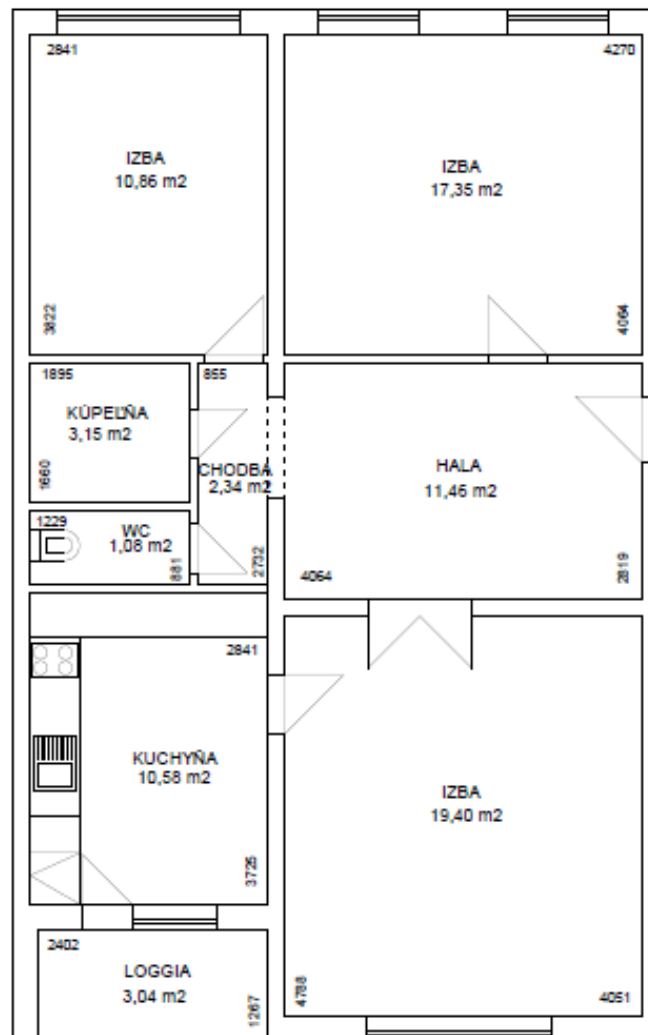
Barbora Salayová
ekonomika bytov



SPOKOJNÉ BÝVANIE, s.r.o., Bebravská 34, 821 07 BRATISLAVA
TEL : 02 / 45 24 81 11, 45 24 96 13, 45 24 98 57 FAX : 02 / 45 24 96 13
IČO : 35 815 329 IČ DPH : SK 2020246668
e-mail : sekretariat@spoby.sk, spravadomov@spoby.sk, energetika@spoby.sk
Zapísaný v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 24426/B

Byt č. 46, BD s.č. 8700, Poľnohospodárska 51,
BA, m.č. Vrakuňa

Zameraný stav: 76,22 m²



Zápis z obhliadky

Dátum vykonania obhliadky: 20.06.2019

Čas konania obhliadky: 09:30 začiatok: 9³⁰ koniec: 11⁴⁰

Miesto konania: Poľnohospodárska 51, k. ú. Vrakuňa, Bratislava

Popis nehnuteľnosti:

Znalkyni ~~bola~~ ~~nebola~~ sprístupnená nižšie uvedená nehnuteľnosť v rozsahu:




Nehuteľnosť vedená na Okresnom úrade Bratislava, katastrálny odbor pre okres Bratislava II, obec BA-mestská časť Vrakuňa, k. ú. Vrakuňa, zapísanej na liste vlastníctva č. 3066 ako:

- Byt č. 46 na 8.p. vo vchode Poľnohospodárska 51, bytového domu s. č. 8700 postavenom na pozemku parc. č. 631/25, 631/26, 631/27, ku ktorému prislúcha spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach bytového domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7809/338886 v pomere k celku pozemkom:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 631/25, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, výmera 185 m²,
- parcela registra „C“, parcelné číslo 631/26, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, výmera 186 m²,
- Parcela registra „C“, parcelné číslo 631/27, druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría, výmera 191 m²,

vedené na vlastníka pod poradovým číslom 54 v spoluvlastníckom podiele ½ a na vlastníka pod poradovým číslom 16 v spoluvlastníckom podiele ½.

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/ia nehnuteľnosti súhlasí/ia, aby bola zaznamenaná fotodokumentácia.

Zúčastnení na obhliadke (meno, titul, podpis):

1. Helena ELLINGEROVÁ, doc. Ing., Ph.D. 
2. Adriana Jakubčeková 
3. Ladislav VOŠKOVÍČ 
4. _____
5. _____

Informačná povinnosť znalca (prevádzkovateľa) v súvislosti so spracovaním osobných údajov v zmysle Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe týchto údajov (ďalej len „Nariadenie GDPR“):

Právnym základom spracúvania osobných údajov je ustanovenie §2 ods. 8^o) zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o znalcoch“).

Znalec spracúva osobné údaje dotknutej osoby za účelom výkonu znaleckej činnosti tak, ako je upravená v zákone o znalcoch.

Osobné údaje budú spracúvané v rozsahu nevyhnutnom pre výkon znaleckej činnosti podľa zákona o znalcoch v súlade s príslušnými predpismi na ochranu osobných údajov.

Poskytnutie osobných údajov je zákonnou požiadavkou a v prípade ich neposkytnutia nebude možné vykonať znalecký úkon riadne a výkon znaleckej činnosti bude odmietnutý.

Prevádzkovateľ nezamýšľa prenos osobných údajov do tretej krajiny ani medzinárodnej organizácie.

Príjemcami osobných údajov sú:

Osobné údaje budú v súlade so zák. o znalcoch uchovávané 10 rokov od vykonania znaleckého úkonu.

Dotknutá osoba má na základe písomnej žiadosti alebo osobne u prevádzkovateľa právo v rozsahu a v súlade s Nariadením GDPR:

- žiadať o prístup k svojim osobným údajom a o opravu, vymazanie alebo obmedzenie spracúvania svojich osobných údajov,
- namietať spracúvanie osobných údajov,
- na prenosnosť svojich osobných údajov,
- podať návrh na začatie konania na Úrade na ochranu osobných údajov SR.

Automatizované individuálne rozhodovanie vrátane profilovania sa nevykonáva.

Osobné údaje sú spracúvané aj pre potreby evidencie znaleckých úkonov v elektronickom denníku v zmysle čl. IV §14 ods. 1 a 2 zákona č. 390/2015, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. V zmysle tejto právnej úpravy je znalec zapísaný v zozname MS SR povinný viesť priebežne o svojich úkonoch denník v elektronickej podobe prostredníctvom programových a technických prostriedkov schválených MS SR a zodpovedá za správnosť zapisovaných údajov. Údaje zapisované do denníka využíva MS SR pri plnení úloh podľa tohto zákona.

Podpis prítomných: _____

Podpis znalca: _____

Obhliadka - dňa: 20.06.2019 o 9.30			
Ulica: Poľnohospodárska Poschodie: siedme	č. 51 č. bytu: 46	s. č. 8700 k. ú. Vrakuňa	
Technické údaje - zameraný stav			
Miestnosť	Plocha v m ²	m ²	Poznámka
Hala - vstup	4,064 x 2,819	11,46	
Pivničná kobka Pivnica	1,459 x 1,157	1,69	UMIESTLENÁ NA PRÍZEMÍ 1D.
Chodba (pred vchod kúpeľni)	2,432 x 0,855	2,34	Plávajúca podlaha, zmrznutá dovonový vstátnik, dvere do kúpeľne
Izba (spálňa vpravo od vchodu)	4,064 x 4,270	17,35	VÝNIKLA VIBRACIAMI DELIAČEJ PLETKY Z 2 IZBES.
Izba (detská)	3,822 x 2,841	10,86	KOBELEC, STIEČKY
Kuchyňa	3,425 x 2,841	10,58	TRÁŽBA, LUCH LIANA, ZABUDOV. SPOTREBIČE, USKAD
Kúpeľňa	1,895 x 1,660	3,15	VANIČKA OBMYVOV, OBKLAD STEN, DLAŽBA
WC	1,229 x 0,881	1,08	DLAŽBA, OBKLAD STEN, INSTAL. JADRO, WC KANBI
Obývací izba	4,051 x 4,788	19,40	Podlaha plávajúca kaminková steny stierky
PP bytu: zameraná:		77,91	
Loggia z kuchyne:	2,402 x 1,267	3,04	LOGGIA PO ÚPRAVE A ZATEPLENÍ, DLAŽBA
Spolu:		80,95	PP bytu + loggia

Zapísala: H. ELLINGEROVÁ

V Bratislave, dňa: 20. 06. 2019


pôdpis

Top pozadia bytov - Byty.sk <https://www.byty.sk/realizacie/3550330-3-1>



4Value
reality

4Value s.r.o.
O.C. Petru, Nevädzova 6
82101 Bratislava II - Ružinov
Petra Doktorová
0910555446
realty@4value.sk



BYTY SK
Realitný inzertný portál - www.byty.sk

3 - izbový byt po čiastočnej rekonštrukcii vo Vrakuňi



Cena:	119 900 € 1 946,02€/m ²
Lokalita:	Potrňohospodárska Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh:	Predaj / 3 izbový byt
stav:	Čiastočná rekonštrukcia
Plochy:	Užitková: 66 m ²
Datum aktualizácie:	27.05.2019
Číslo inzerátu:	3550330




Popis nehnuteľnosti:

Porúčame Vám na predaj 3 – izbový byt na Potrňohospodárskej ulici vo Vrakuňi v blízkosti MÚ. Byt o výmere 66 m² + loggia 3 m² sa nachádza na 3./ z 8. poschodí zatepleného bytového domu s výťahom. Prešla čiastočnou rekonštrukciou: - nová kuchynská linka - dleba a obklady v kuchyni, kúpeľní a predbežní - nové plastové okná - zasklená loggia - bezpečnostné dvere Sherlock Cena nehnuteľnosti: 119 900,- Eur Plus provízia RK. Zahŕňa kompletný právny a predajný servis, vyhotovenie všetkých pohľadných zmlúv, vyhotovenie návrhu na vklad, úhradou katastrálne poplatky, zabezpečenie kompletnej typografickej poradenstva, kontakt: 0911 515 882 E-mail: realty@4value.sk realty.4value.sk

Na predaj 3-izbový byt Bratislava – Vrakuňa



Cena:	120 000 € 1 846,15€/m ²
Lokalita:	Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh:	Predaj / 3 izbový byt
stav:	Kompletná rekonštrukcia
Plochy:	Užitková: 65 m ²
Datum aktualizácie:	17.05.2019
Číslo inzerátu:	3650063






Popis nehnuteľnosti:

Porúčam vám na predaj 3-izbový byt s balkónom na ulici Potrňohospodárska v Bratislave, mestská časť Vrakuňa. Nehnuteľnosť s užitkovou podlahovou plochou 65 m² sa nachádza na 7/8 poschodí s výťahom a dispozíciou bytu tvorí vstupná hala, kuchyňa so vstupom na balkón, kúpeľňa so sprchovým kútom a toaletou a 3 samostatné izby: obývačská izba, spálňa a detská izba. Byt je po rekonštrukcii: murované bytové jadro, laminátová podlaha, v kuchyni a kúpeľni je keramická dlažba, plastové okná s vnútornými žalúziami a bezpečnostné vstupné dvere. Bytový dom je po celovej zateplení, vstupné dvere sú hliníkové s izoláciou dvojsklo. V dome je zavedená inštalácia magnetického vrátnika. Vybavenie obytnejho domu je veľmi dobre udržiavané. K bytu prináleží pivnica o výmere 3 m². Mesačné náklady na bývanie sú 170 eur. Orientácia bytu: východ – západ. Lokalita: kompletná obdarská vybavenosť a výborné napojenia do mesta. Teším sa na dohľadku :-)

3-izb., Čiernovodská, Vrakuňa, 2 p./12, Iodžia



Cena: 119 900 € 1 737,58 €/m²
Lokalita: Čiernovodská
Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Čiastočná rekonštrukcia
Plochy: Úžitková: 69 m²
Datum aktualizácie: 20.06.2019
Číslo inzerátu: 3644140



Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame na predaj 3 izbový sietňný byt v tichom prostredí v mestskej časti Vrakuňa na ul. Čiernovodská. Byt sa nachádza na 2/12 poschodí. Orientácia bytu je na VZ. Výmera bytu je 69m² + Iodžia 3,9 m². K bytu prislúcha aj pivnica 1,66m² v suteréne bytového domu. Byt je čiastočne rekonštruovaný v rámci ktorého boli urobené tieto zmeny: Parkety v spálni, v hale, dlažba v kuchyni, v kúpeľni, na chodbe, na WC, zasklená Iodžia, bezpečnostná dvere, vonkajšie rolety. Dispozície nesene: veľká vstupná hala, vymurované bytové jadro, kúpeľňa a samostatné WC. Priestraná kuchyňa so vstupom na Iodžia, tri samostatné veľké a pekné presvetlené Iodzie. Bytový dom je kompletné zateplený. Na poschodí je uzavretá chodba so 4 bytmi. Fasádne okná na spoločných priestoroch sú plastové. Vchodové dvere do domu a výťah sú zabezpečené elektronickým čipom. V okolí je kompletná občianka vybavenosť – ZŠ, MŠ, zdravotné stredisko, lekáreň, pošta, obchody, deiské ihrisko. Bezproblémové parkovanie pramo pri bytovom dome. K cene bude prpočítaná sprostredkovateľská provízia 2.

Best Real - predaj 3-izbového bytu na Krikovej ulici vo Vrakuňi.



Cena: 115 000 € 1 525,40 €/m²
Možnosť navrhnuť cenu predajcovi
Lokalita: Kriková
Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Čiastočná rekonštrukcia
Plochy: Úžitková: 63 m²
Datum aktualizácie: 20.06.2019
Číslo inzerátu: 3584544



Popis nehnuteľnosti:

Ponúkame na predaj 3 izbový byt vo Vrakuňi na Krikovej ulici. Byt s podlahovou plochou 63 m² sa nachádza na 2/7 poschodí zatepleného bytového domu. Byt pozostáva z troch neprechodných Iozieb a príslušenstva vrátane Iogge. Byt je orientovaný do dvoch strán, čím je svetlý a sietňný počas celého dňa. Prešiel vydatenou kompletnou rekonštrukciou, v rámci ktorej boli menené plastové okná, pávajúca podlaha, v kúpeľni nové obklady, dlažba i sanita. V každej z Iozieb sú Iustavané skrine, ktoré poskytujú dostatok Iozitného priestoru. Výhodou je blízkosť pešej zóny s výbomou občiankou vybavenosťou, služby, ako aj možnosť rekreačného vyžitia v neďalekom Vrakuňskom Ieoparku. cena: 115 000,-€ kontakt: 0948 809 309, info@best-real.sk

NA PREDAJ 3 izbový byt, Estónska ulica, Bratislava II.



Cena:	115 900 € 1728,85 €/m ²
Lokalita:	Estónska Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh:	Predaj / 3 izbový byt
Stav:	Čiastočná rekonštrukcia
Plochy:	Úžitková: 67 m ²
Dátum aktualizácie:	20.06.2019
Číslo inzerátu:	3610814



Popis nehnuteľnosti:

Byt sa nachádza v príjemnej, slnečnej lokalite plnej zelene v 8. podlažnom bytovom dome, ktorý prešiel kompletnou rekonštrukciou: zateplená fasáda, nová strecha, zrekonštruované spoločné priestory vrátane schránok, zvončiekov a vstupných brán. Bytový dom má výťah na medziposchodí. Byt je po čiastočnej rekonštrukcii: plastové okná, zrekonštruovaná kúpeľňa s toaletou, nová kuchynská linka. Nachádza sa na 2. podlaží a má rozlohu 66,35 m². **DISPOZIČNÉ RIŠENIE BYTU:** Priestraná vstupná hala so vstupom do kúpeľne a toalety, samostatná izba, kuchyňa, obývací izba s loggiou prechodná do ďalšej izby. **VÝHODY PONUKY:** - veľmi príjemná a tichá lokalita - spaňová časť je orientovaná so parku, výhľad na zeleň - zrekonštruovaná kúpeľňa, toaleta a kuchyňa - zasklená loggia z obývacej izby s novou diaľkou - samostatná toaleta - vaňa v kúpeľni - k bytu prislúcha ďalší balkón na medziposchodí spoločný so susedom **VYBAVENIE BYTU:** kuchynská linka, zariadenie kúpeľne. Ostatné zariadenie po dohode s majiteľom. **OKOLIE:** Tiché a pokojné bývanie v otvorenej zelene.

GRAFT ponúka 3-izb. byt Rajecká ul.



Cena:	125 500 € 1 992,36 €/m ²
Lokalita:	Rajecská Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh:	Predaj / 3 izbový byt
Stav:	Čiastočná rekonštrukcia
Plochy:	Úžitková: 63 m ²
Dátum aktualizácie:	18.06.2019
Číslo inzerátu:	3051570



Popis nehnuteľnosti:

GRAFT ponúka 3-izb. byt Rajecská ul. - Vrakuňa v OV, 63 m², 5/6, zasklená loggia, výťah. Byt je po starej rekonštrukcii, plast. okná, plov. podlaha, murované jadro, kúpeľňa, WC, 15 r. tužog. linka. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, obývacej izby, spálne, detskej izby, kuchyne a loggie, kúpeľňa, WC. byt je svetlý, tichý - V prípade akýchkoľvek otázok nás neváhajte kontaktovať na týchto číslach: T-mobile: 0902/896 799, 0903/210 002, 0904/050 320, 0911/937 090.

Na predaj 3 izbový byt, Bratislava, Vrakuňa, Lotyšská ul.



Cena: 123 000 € (1 901,88 €/m²)
Lokalita: Lotyšská
Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Čiastočne rekonštruovaná
Plochy: Úžitková: 64 m²
Dátum aktualizácie: 17.06.2019
Číslo inzerátu: 3638018



Popis nehnuteľnosti:

Na predaj 3 izbový byt 64 m², Bratislava, Vrakuňa, Lotyšská ulica, časť Medzitrjanky, po čiastočnej rekonštrukcii na 7 poschodí z B. v zateplenom bytovom dome s výtahom. Byt pozostáva zo vstupnej obojby s bezpečnostnými dverami, so vstupnou skriňou, dvoch samostatných izieb, kúpeľne, WC, obývačky a loggiu a kuchyne. Spálne sú otočené do tichého zeleného dvora, obývačka a kuchyňa do Lotyšskej ulice. Byt sa predava čiastočne so zariadením a vybavením, ako je na fotkách po dorode. Prípadne môže byť vypratý. Bytový dom v ktorom sa byt nachádza je zrekonštruovaný: nová strecha, nová zateplená fasáda, zrekonštruované balkóny, nový výtah, nové vstupné brány, nové okná, nové stupačky. Je orientovaný na dve svetové strany a je situovaný v tichom prostredí s kompletnou vybavenosťou: obchody, služby, MHO, škola, škôlka. Cena je uvedená s províziou, kompletným právny a poradenským servisom. Dohoda pri samotnom jednaní je možná. Nachádza sa v blízkosti ulíc: Vrakuňská, Bieloruská, Hradecká, Železničná, Torská, Uzbekská, Podzáhradná

Rezervovaný - Predaj príjemného 3 izb. bytu, 67m2, s loggiou, Žitavská ulica



Cena: 111 990 € (1 671,49 €/m²)
Lokalita: Žitavská
Bratislava II - Vrakuňa (okres Bratislava)
Typ / Druh: Predaj / 3 izbový byt
Stav: Čiastočne rekonštruovaná
Plochy: Úžitková: 67 m²
Dátum aktualizácie: 16.06.2019
Číslo inzerátu: 3418713



Popis nehnuteľnosti:

Znížená cena, pôvodná cena 110.000,-€!!! RK RealityDS ponúka veľmi príjemný, pekne presvetlený trojizbový byt s loggiou, nachádzajúci sa v zateplenom bytovom dome s výtahom, na Žitavskej ulici vo Vrakuňi. Byt má podlahovú plochu 66,40m² + loggia 4m² a je po čiastočnej rekonštrukcii. Dispozičné riešenie: veľká vstupná hala, vymurované bytové jadro, kúpeľňa a samostatné WC. Ďalej priestraná kuchyňa, tri samostatné veľké a pekne presvetlené izby, jedna s dverami na loggiu. Ku bytu prislúcha pivnica v súčasť domového domu. Vybavenie: Nové bezpečnostné vchodové dvere, plastové okná so sieťkami a žaluziami z juhovýchodnej strany bytu a v kuchyni a jednej izbe pôvodne drevené okná s vonkajšími žaluziami, sieťkami. Záhonová kuchynská linka sa mieru s plynovým sporákom, digestorom. Vo vstupnej hale, jednej izbe a chodbe sú laminátové parkety, v hale je aj chodbový nábytok. Dlažba v kuchyni, kúpeľni a WC. Kúpeľňa so sprchovacím kútom, umývadlom, prívodom pre práčku, boja pred šiestimi rokmi rekonštruovaná. Výborná občianska vybavenosť, škôlka, ZŠ, OC TESCO na

3 izb. byt Rajčianska ul., 1/8 posch.

📍 Rajčianska, Bratislava II - Vrakuňa, okres Bratislava

125 000 €

Typ: Predaj

Úžit. plocha: 65 m²

Cena za m²: 1 923,08 €/m²

Druh: 3 izbový byt

ID inzerátu: 3644109

Stav: Čiastočná rekonštrukcia

Ponúkame Vám na predaj krásny sivečný 3 izbový byt v Bratislave-Vrakuňa, v tichej časti na Rajčianskej ul., 1/8 posch., výtah, zasklená loggia do parku, pivnica, orientácia: JZ (obývačka a kuchyňa) a SV (2 izby), plocha bytu: 65,91 m² + loggia. Byt je po rekonštrukcii (okrem el.rozvodov), plastové okná so žalúziami, plávajúce podlahy, dlažba, stierky, kúpeľňa, samostatné WC, klimatizácia v obývačke, bezpečnostné dvere, liatinové radiátory, zateplený bytový dom. Konštrukcia objektu: panelová. Výhody bytu: tiché prostredie, obchody, škola, škôlka, banky, MHD, možnosť športového vyžitia, detské ihriská. Podiel na pozemkoch pod bytovým domom odkúpený. Mesačné náklady: 200 €/mes.. Cena bytu: 125 000 €. RK zabezpečuje kompletný právny a poradenský servis v spolupráci so SORA - Slovenská realitná akadémia a Realitná únia SR, notárske poplatky, katastrálne správne poplatky, finančné poradenstvo - najvýhodnejšie hypoúvery na trhu a poistenie nehnuteľností...

Doplňkové charakteristiky

Energetický certifikát: B

Počet nadzemných podlaží: 8

Podlažie: 1

Počet izieb/miestností: 3

Výťah: Áno

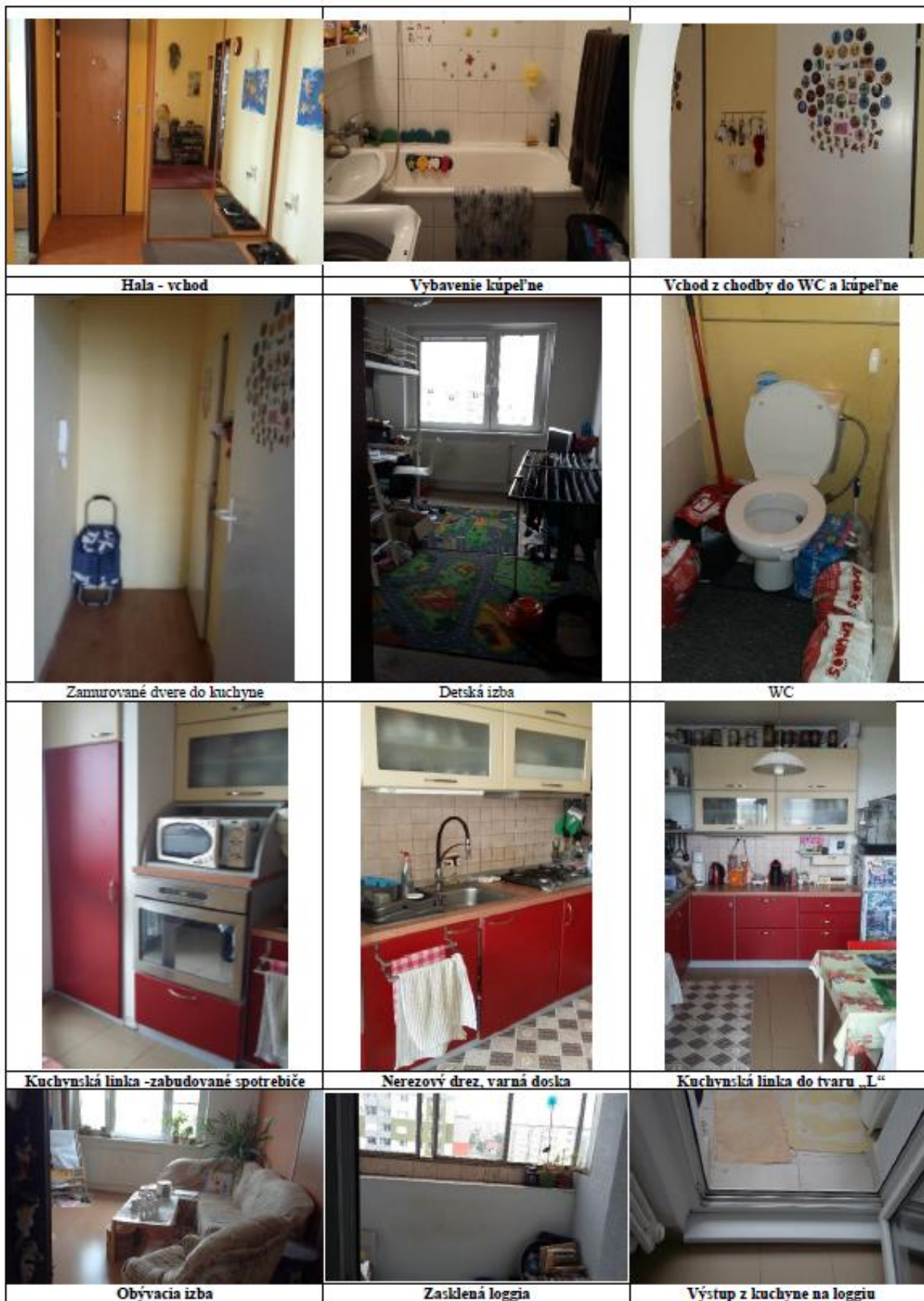
Lodžia: 5 m²

Vyhodnotenie vzoriek pre potreby určenia priemerného koeficienta polohovej diferenciácie

V z o r k a	Lokalita	m ²	Inzerovaná cena €	Inzerovaná cena €/m ²	Koeficient				upravená cena €/m ²	
					vplyv inzercie	vplyv vybavenosti	veľkosť PP	vplyv lokality		výsledný koeficient
1	Poľnohospodárska (119:900)+ 2000 eur provízia BK), čast. rek., 3/8 p.	65,00	121 900	1 875,38	0,95	0,90	0,925	1,00	0,79	1 483,19
2	Poľnohospodárska, kpl rek., 7/8 p.	65,00	120 000	1 846,15	0,95	0,85	0,925	1,00	0,75	1 378,96
3	Černovodská, čast. rek., 2/12 p.	69,00	119 900	1 737,68	0,95	1,00	0,950	1,01	0,91	1 583,94
4	Krikova, čast. rek., 2/7 p.	63,00	115 000	1 825,40	0,95	0,90	0,900	1,00	0,77	1 404,64
5	Štátnska, staršia čast. rek., 2/8 p., 66,35	115 900	1 746,80	0,95	0,95	0,925	1,01	0,84	1 472,83	
6	Hajčská, 15 - ročná čast. rek., 5/8 p., 63,00	125 500	1 992,06	0,95	0,95	0,900	1,00	0,81	1 618,05	
7	Loyšská, čast. rek., 7/8 p. 64,00	123 000	1 921,88	0,95	0,90	0,925	1,01	0,80	1 535,16	
8	Zitavská, čast. rek. (6 ročná), neuvodené poschodie, 66,40	111 990	1 686,60	0,95	0,95	0,925	1,01	0,84	1 422,07	
9	Rajčianska, čast. rek., 65,91	125 000	1 896,53	0,95	0,90	0,925	1,01	0,80	1 514,91	
	Priemer			1 836,50						1 490,42
po vylúčení extrémov (min a max):										
priemer										
m ²										
77.910										
eur										
1 488,11										
115 938,50										
12,940										
1 609,44										
114 329,06										
53 168,72										
2,181										

Ohodnocovaný byt
Odpočet hodnoty pozemku vypočítanej metódou polohovej diferenciácie
VŠH bytu pre určenie kúp
Technická hodnota bytu
Koeficient polohovej diferenciácie





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľností a Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 914916.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 6/2019.

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

Doc. Ing. Helena Ellingerová, PhD.
znalec