

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Zadávatel: DRAŽOBNÍK, s.r.o.
Národná trieda 10, 040 01 Košice
zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Košice, vložka č. 19669/V

Číslo objednávky: Objednávka znaleckého posudku zo dňa 15.06.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

znalecký úkon číslo 44/2026

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 12-A12 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 15332/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 15332/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

nebytový priestor- Priestor č. G01 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/13 z podielu 36048/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/13 z podielu 36048/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

nebytový priestor- Priestor č. S06 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 255/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 255/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

nebytový priestor- Priestor č. GT03 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/32 z podielu 2557/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/32 z podielu 2557/174489 zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 4/133, zapísané na liste vlastníctva číslo 7531, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/15, 4976/16, zapísané na liste vlastníctva číslo 7602, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh) : 58 (z toho 29 strán príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1xCD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- byt číslo 12-A12 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 15332/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 15332/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- nebytový priestor- Priestor č. G01 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/13 z podielu 36048/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/13 z podielu 36048/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- nebytový priestor- Priestor č. S06 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 255/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 255/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- nebytový priestor- Priestor č. GT03 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/32 z podielu 2557/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/32 z podielu 2557/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- pozemky parcelné číslo 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 4/133, zapísané na liste vlastníctva číslo 7531, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- pozemky parcelné číslo 4976/15, 4976/16, zapísané na liste vlastníctva číslo 7602, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady.

2. Účel znaleckého posudku:

Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacej predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

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

10.07.2026- osobná obhliadka.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

30.07.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.06.2026, značka 034_2026 (fotokópia vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 95/2020, vypracovala Ing. Jana Podmanická (fotokópia vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočné výpisy z listu vlastníctva číslo 7528, zo dňa 30.07.2026, kat. územie Vinohrady (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 7531, zo dňa 30.07.2026, kat. územie Vinohrady (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva číslo 7602, zo dňa 30.07.2026, kat. územie Vinohrady (vyhotovené cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 30.07.2026, kat. územie Vinohrady (vyhotovená cez katastrálny portál);

- Osobná obhliadka, kontrolné zameranie bytu a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 10.07.2026.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR 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 MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR 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 MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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,
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri pochtivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátene DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaisť ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Stavba tvoriaca predmet znaleckého posudku (byt) je bez výnosu - v užívaní vlastníkom, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciácie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciácie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemky tvoriace predmet znaleckého posudku sú bez výnosu - zastavané a spoluvlastnícke podiely, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciácie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciácie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplyvajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciácie. Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne II. štvrťrok 2026 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú zapísané na listoch vlastníctva číslo 7528, 7531 a 7602, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady- pozri v prílohe.

Vlastníkom nehnuteľností je fyzická osoba:

Chung Je Yeon r. Chung, Pod Vachmajstrom 13972/14, Bratislava, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 17.07.1979

Nehnuteľnosti boli nadobudnuté na základe zmluvy o prevode vlastníctva zo dňa 29.05.2019- nachádza sa v prílohe.

Na nehnuteľnostiach viazuť archy:

- Vecné bremená týkajúce sa predovšetkým pravá prechodu a prejazdu, uloženia IS, stavby na predmetných pozemkoch.
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s.
- Záložné právo v prospech spoločnosti micropix, s.r.o. + exekučné záložné právo v prospech tejto spoločnosti.

Na listoch vlastníctva jednotlivých nehnuteľností sú zapísané aj poznámky p zaati výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku nehnuteľností som vykonal dňa 10.07.2026 za účasti vlastníka. Bola vykonaná obhliadka bytu, kontrolné zameranie bytu a príslušenstva, fotodokumentácia. Časť fotodokumentácie skutočného stavu nehnuteľností vyhotovená pri obhliadke je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Dispozičné riešenie bytu a jeho podlahová plocha zobrazené v predložnom pôdoryse (prevzatý zo znaleckého posudku č. 95/2020) je v súlade so skutkovým stavom a nachádza sa v prílohe. Doklad o veku stavby bol predložený (prevzatý zo znaleckého posudku č. 95/2020)- v zmysle kolaudačného rozhodnutia stavba bola daná do užívania v roku 2018.

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

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra (podľa výpisov z listov vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy resp. informatívnej kópie).

Vlastníctvo k stavbám a pozemkom je usporiadané- vo vlastníctve fyzickej osoby.

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

Stavby:

- byt číslo 12-A12 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 15332/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- nebytový priestor- Priestor č. G01 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/13 z podielu 36048/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- nebytový priestor- Priestor č. S06 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 255/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- nebytový priestor- Priestor č. GT03 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/32 z podielu 2557/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

Pozemky:

- parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 15332/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/13 z podielu 36048/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 255/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/32 z podielu 2557/174489 zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- parcelné číslo 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 4/133, zapísané na liste vlastníctva číslo 7531, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,
- parcelné číslo 4976/15, 4976/16, zapísané na liste vlastníctva číslo 7602, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady.

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

-

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívach priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Bratislava, k. ú. Vinohrady. Sú celoplošne zastavané stavbou polyfunkčného domu s č. 13833 alebo príslušnými spevnenými plochami. Podľa územného plánu sú tieto pozemky súčasťou urbanistického celku vnútorné mesto, kód funkčnej plochy je 102 málopodlažná zástavba obytného územia. Informácie z územného plánu sú verejne prístupné na nasledovnej internetovej stránke:

<https://magba.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=5058549776a84062ab26857008faef31>

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č. 12-A12, s. č. 13972, k. ú. Vinohrady

Bytový dom ma tri nadzemné podlažia, jedno podzemné podlažie, jeden vchod, jeden osobný výťah. V podzemnom podlaží sa nachádza garáž a technická miestnosť a miestnosť odpadkov a skladové priestory. Na nadzemných podlažiach sa nachádzajú byty. Vstup do domu je z východnej strany priamo z prilahlých spevnených plôch (na úrovni podzemného podlažia).

Stavba domu je založená predpokladám na železobetónovej základovej doske vr. hydroizolácie proti vode a zemnej vlhkosti. Nosný systém tvoria steny monolitické železobetónové, stropy a schodisko takisto železobetónové monolitické s rovným podhl'adom. Obvodový plášť kontaktný zatepl'ovací systém s tepelný izolantom vr. tenkovrstvovej ušľachtilej omietky. Steny podzemného podlažia obklad z tehlových pásikov. Strešná konštrukcia je plochá strecha vrátane tepelne izolácie a hydroizolácie na báze PVC. Klampiarske konštrukcie z hliníkového plechu.

Vstupné a komunikačné priestory majú povrchové úpravy podláh z keramickej dlažby, steny biele maľby, priestory podzemného podlažia pohľadový betón a podlahy epoxidový náter. Schodisko je dvojramenní ramenné, povrchová úprava keramická dlažba, oceľové zábradlie. Vstupné dvere hliníkové s izolačným zasklením, Dom je napojený na všetky inžinierske siete- el. energia, vodovod, kanalizácia, plyn, telekomunikácie a internet, kamerový systém.

S vlastníctvom bytu je spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu:

Spoločnými časťami bytového domu (časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a to: základy domu, strešná konštrukcia, strecha, klampiarske konštrukcie, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, chodby, vstupná rampa do garáže, komín, šachty inžinierskych sietí, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: bleskozvody, výťah vrátane technológie, hlavný uzáver studenej vody, vodovodné, kanalizačné a elektrické domové prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, spoločné prízemné a suterénne priestory, podjazd, vstupná brána do garáže

Príslušenstvom bytového domu sú: vodovodná a kanalizačná šachta, spevnené plochy, trávnaté plochy.

Byt pozostáva z piatich obytných miestností a z príslušenstva- chodba, dve kúpeľne s WC, samostatné WC, technická miestnosť, kuchyňa spojená s obývacou izbou. K bytu patria aj dve terasy- jedna je prístupná z obývacej izby a druhá prístupná z troch izieb.

Vstupné dvere do bytu sú bezpečnostné protipožiarne. Okná hliníkové s izolačným trojsklom + vonkajšie hliníkové el. ovládané žalúzie. Interiérové dvere drevené kazetové, plné, bielej farby, drevené obložkové zárubne. Podlahy veľkoformátové grezové v chodbe, obývacej izbe s kuchyňou, kúpeľniach a v izbách laminátové, na terasách lamely z tropického dreva na rošte a terčoch. Povrchové úpravy stien hladké sadrové omietky biele a tónované maľby, na niektorých stenách tapety, na chodbe v obývacej izbe, v spálni na stenách ozdobné listy, v kúpeľniach veľkoformátový grezový obklad. Vykurovanie podlahové teplovodné, stropné chladenie, zdroj ÚK a TUV vlastný plynový kotol umiestnený v technickej miestnosti.

Zariad'ovacie predmety- v kúpeľni č. 1 murovaný sprchový kút, sklenená zástena, WC so zabudovanou nádržkou, zamurovaná plastová vaňa, dizajnové dve keramické umývadlá osadené na drevenom „pulte“. V kúpeľni č. 2 sprchový kút tzv. „walk in“, sklenená zástena, WC so zabudovanou nádržkou, dizajnové dvoj umývadlo so spodnou skrinkou. Vo WC misa zavesená so zabudovanou nádržkou, dizajnové umývadlo kruhového tvaru. Kuchynská linka na mieru v tvare písmena L so zabudovanými spotrebičmi- granitový drez, indukčná varná doska + ostrovčekový digestor, zabudovaná mikrovlnná rúra a teplovzdušná el. rúra, umývačka riadu, chladnička s mrazničkou. Na chodbe vstavané skrine. Na terase z obývacej izby je zábradlie z bezpečnostného skla- bezrámové, časť terasy extenzívna zeleň. Terasa z izieb prekrytá- hliníkovou konštrukciou s izolačným sklom a vytvorená zimná záhrada.

Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, ktoré tvorí najmä: vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, slaboprádové bytové rozvody resp. inštalácie a k nim prislúchajúce zariadenia, zariadenia, zvonček, domáci telefón, vodomery a poštová schránka.

Vlastníctvo bytu a jeho príslušenstvo je ohraničené vstupnými dverami do bytu, vrátane zárubne, hlavnými uzatváracími ventilmi prívodu vody v byte, elektrickými ističmi pre byt a kanalizáciou po zaústenie do zvislého odpadového potrubia.

Byt bol v čase obhliadky zariadený, obývaný, udržiavaný, v nadštandardnom prevedení - vo veľmi dobrom technickom a hygienickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Obývacia izba s kuchyňou 6,19*10,275-0,40*0,85	63,26
Izba 4,90*3,02	14,80
Izba 3,015*3,02	9,11
Izba 3,48*3,02+2,78*1,215-0,70*0,50	13,54
Izba 3,0*4,20	12,60
Kúpeľňa 3,09*2,90-1,50*0,30	8,51
Kúpeľňa 2,90*2,05-1,75*0,30	5,42
WC 1,775*1,36-1,05*0,410	1,98
Technická miestnosť 1,75*1,71	2,99
Chodba 7,065*1,85+3,115*1,10+5,64*1,10	22,70
Vypočítaná podlahová plocha	154,91
Terasa 45,59	45,59
Terasa 22,43	22,43

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

k_K = 1,132 (monolitická betónová plošná)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k_{CU} = 4,199

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k_M = 1,13**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	4,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	14,64
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,90
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,21
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	4,79
6	Krytina strechy	2,00	1,40	2,80	2,06
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	0,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,32
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,47
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	5,53
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,40
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,47
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,74
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,47
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,47
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,74
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,47

21	Ostatné	2,00	1,50	3,00	2,21
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	2,00	8,00	5,90
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	1,47
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,69
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,77
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	2,88
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,74
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,74
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,37
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,47
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	3,69
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	5,90
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,50	6,00	4,42
35	Ostatné	2,50	3,00	7,50	5,53
	Spolu	100,00		135,60	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 135,60 / 100 = 1,356$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,132 * 1,3560 * 1,13$$

$$VH = 2\,369,27 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba bytového domu je vo veľmi dobrom technickom stave a udržiavaná. Konštrukčné záady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného domu alebo bytu tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež dobre zabezpečovaná, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Vo výpočte opotrebovania uvažujem so základnou životnosťou 80 rokov. Dom bola daný do užívania v roku 2018.

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 12-A12, s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	2018	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2 369,27 €/m ² * 154,91m ²	367 023,62
Technická hodnota	90,00% z 367 023,62 €	330 321,26

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor: Neb. priestor č. G01 (gar. státie č. 7) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady

Nebytový priestor č. G01- hromadná garáž sa nachádza na podzemnom podlaží s celkovou podlahovou plochou 360,48 m², spoluvlastnícky podiel 1/13, ktorému zodpovedá výhradné užívacie právo ku garážovému státiu č. 7.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Garážové státie 360,48/13	27,73
Vypočítaná podlahová plocha	27,73

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,13$

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	6,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	22,39
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,06
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,40
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	7,36
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,27
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	4,42
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,27
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,74
12	Okná	5,00	1,30	6,50	7,36
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,74
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,68
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,27
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,13
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,27
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,27
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,13
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,27
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,94
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,53
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	3,11
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,40
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00

30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,83
	Spolu	100,00		88,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 88,30 / 100 = 0,883$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,132 * 0,8830 * 1,13$$

$$VH = 1\,542,82 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Neb. priestor č. G01 (gar. státie č. 7) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	2018	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,542,82 €/m^2 * 27,73m^2$	42 782,40
Technická hodnota	$90,00\% \text{ z } 42\,782,40 €$	38 504,16

2.2.2 Nebytový priestor: Neb. priestor č. S06 (Sklad) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady

Skladový priestor s podlahovou plochou 2,55 m² a nachádza sa na podzemnom podlaží. Murované deliace konštrukcie, hladké vápenné omietky a biele maľby, betónová podlaha + protiprašný náter, svetelná elektroinštalácia, plné uzamykateľné dvere v ocelevej zárubni.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Skladový priestor 2,55	2,55
Vypočítaná podlahová plocha	2,55

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,132 \text{ (monolitická betónová plošná)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,199$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,13$$

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	6,99
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	23,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,32
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,50
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	7,58
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,33
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,40
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	4,55
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,33
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,76
12	Okná	5,00	1,30	6,50	7,58
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,76
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,79
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,33
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,33
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,33
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,17
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,33
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	3,03
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,66
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	3,21
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,50
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		85,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 85,80 / 100 = 0,858$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 4,199 * 1,132 * 0,8580 * 1,13$$

$$VH = 1\,499,14 \text{ €/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Neb. priestor č. S06 (Sklad) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	2018	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 499,14 €/m ² * 2,55m ²	3 822,81
Technická hodnota	90,00% z 3 822,81 €	3 440,53

2.2.3 Nebytový priestor: Neb. priestor č. T03 (Sklad- odpady) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady

Skladový priestor- miestnosť odpadkov s podlahovou plochou 25,57 m² a nachádza sa na podzemnom podlaží, spoluvlastnícky podiel 1/32. Murované deliace konštrukcie, hladké vápenné omietky a biele maľby, betónová podlaha + protiprašný náter, svetelná elektroinštalácia, plné uzamykateľné dvere v ocelevej zárubni.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Miestnosť pre odpady 25,57/32	0,80
Vypočítaná podlahová plocha	0,80

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$
 Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,132$ (monolitická betónová plošná)
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,13$

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	6,99
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	23,05
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,32
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,50
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	7,58
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,33
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,40
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	4,55
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,33
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00

11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,76
12	Okná	5,00	1,30	6,50	7,58
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,76
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	3,79
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,33
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,17
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,33
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,33
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,17
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	2,33
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	3,03
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,66
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	3,21
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,50
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		85,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 85,80 / 100 = 0,858$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,132 * 0,8580 * 1,13$$

$$V_H = 1\,499,14 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Neb. priestor č. T03 (Sklad- odpady), s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	2018	8	72	80	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 499,14 €/m ² * 0,8m ²	1 199,31
Technická hodnota	90,00% z 1 199,31 €	1 079,38

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 12-A12, s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	367 023,62	330 321,26
Spolu pre skupinu: Byt	367 023,62	330 321,26
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garáž		
Neb. priestor č. G01 (gar. státie č. 7) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	42 782,40	38 504,16
Spolu pre skupinu: Garáž	42 782,40	38 504,16
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Sklady		
Neb. priestor č. S06 (Sklad) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	3 822,81	3 440,53
Neb. priestor č. T03 (Sklad- odpady) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	1 199,31	1 079,38
Celkom za Nebytové priestory	5 022,12	4 519,91
Spolu pre skupinu: Sklady	5 022,12	4 519,91
Celkom:	414 828,14	373 345,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byt

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom sa nachádza v Bratislave, m. č. Nové Mesto, miestna časť Stráže/Koliba. Jedná sa o mierne svahovité územie s prevažne nadštandardnými stavbami na individuálne bývanie alebo málo podlažnými bytovými domami. V priamom okolí sa nenachádza občianska vybavenosť, do 5 minút pešo sa nachádza zastávka MHD- trolejbus. Historické centrum Bratislavy sa nachádza asi 3 km južne (do 10 minút). Asi 2 km severovýchodne sa nachádza územie Malých Karpát vhodné na turistiku alebo cykloturistiku. Kompletná občianska vybavenosť hlavného mesta je v dosahu asi 15 minút autom.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Byt sa nachádza v bytovom dome a v čase obhliadky bol využívaný na bývanie. Z hľadiska konštrukčného riešenia je malá možnosť dispozičných zmien oproti súčasnemu dispozičnému riešeniu. Iné využitie ako na individuálne bývanie sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Záložné práva a začatie výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby- pozri listy vlastníctva v prílohe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealizovanie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciácie= 1,40 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových domov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,400 + 2,800)	4,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,800
III. trieda	Priemerný koeficient	1,400

IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,770
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,400 - 1,260)	0,140

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,400	10	14,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,800	30	84,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,200	7	29,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,200	5	21,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	1,400	6	8,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,800	10	28,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,200	8	33,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	2,800	6	16,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,800	5	14,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,770	9	6,93
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,400	7	9,80
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,200	7	29,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,800	6	16,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,770	4	3,08
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	4,200	5	21,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,800	20	56,00
	Spolu			145	392,21

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 392,21 / 145$	2,705
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 330\,321,26 \text{ €} * 2,705$	893 519,01 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****3.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 7528, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady**

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcely), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemkoch resp. v ich tesnej blízkosti sú všetky inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušné spoluvlastnícke podiely.

Koeficient povyšujúcich faktorov je použitý vo výške 2,60 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4976/1	zastavané plochy a nádvoria	724	724,00	15332/174489	63,62
4976/60	zastavané plochy a nádvoria	17	17,00	15332/174489	1,49
Spolu výmera			741,00		65,11

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,60 * 0,50$	4,0433
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0433$	268,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 741,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2$	198 906,63 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 4976/1	$724,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 15332 / 174489$	17 076,56
parcely č. 4976/60	$17,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 15332 / 174489$	400,97
Spolu		17 477,53

3.2.1.3 Identifikácia pozemku: LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcely), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemkoch resp. v ich tesnej blízkosti sú všetky inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušné spoluvlastnícke podiely.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý vo výške 2,60 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4975/1	ostatná plocha	209	209,00	4/133	6,29
4975/6	ostatná plocha	247	247,00	4/133	7,43
4976/41	ostatná plocha	57	57,00	4/133	1,71
4976/43	zastavané plochy a nádvorie	361	361,00	4/133	10,86
4976/44	zastavané plochy a nádvorie	6	6,00	4/133	0,18
4976/45	zastavané plochy a nádvorie	5	5,00	4/133	0,15
4976/46	ostatná plocha	9	9,00	4/133	0,27
4976/47	zastavané plochy a nádvorie	35	35,00	4/133	1,05
4976/49	zastavané plochy a nádvorie	80	80,00	4/133	2,41
4976/51	ostatná plocha	15	15,00	4/133	0,45
4976/52	zastavané plochy a nádvorie	9	9,00	4/133	0,27
4976/59	ostatná plocha	32	32,00	4/133	0,96
4976/65	ostatná plocha	118	118,00	4/133	3,55
Spolu výmera			1 183,00		35,58

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s	1,10

	nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, nemedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,60 * 0,50$	4,0433
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0433$	268,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 1\ 183,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2$	317 552,69 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 4975/1	$209,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	1 687,27
parc. č. 4975/6	$247,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	1 994,05
parc. č. 4976/41	$57,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	460,17
parc. č. 4976/43	$361,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	2 914,38
parc. č. 4976/44	$6,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	48,44
parc. č. 4976/45	$5,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	40,37
parc. č. 4976/46	$9,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	72,66
parc. č. 4976/47	$35,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	282,56
parc. č. 4976/49	$80,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	645,85
parc. č. 4976/51	$15,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	121,10
parc. č. 4976/52	$9,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	72,66
parc. č. 4976/59	$32,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	258,34
parc. č. 4976/65	$118,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 4 / 133$	952,62
Spolu		9 550,47

3.2.1.4 Identifikácia pozemku: LV č. 7602, vonk. státi, k. ú. Vinohrady

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parc. č.), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemkoch resp. v ich tesnej blízkosti sú všetky inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie.

Pozemky tvoria jeden celok a sú celoplošne zastavané spevnenou plochou zo zámčkovej dlažby. Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na veľkosť zastavanosti je možné vylúčiť.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý vo výške 3,00 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku- vonkajšie parkovacie miesto.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4976/15	zastavané plochy a nádvoría	7	7,00	1/1	7,00
4976/16	zastavané plochy a nádvoría	6	6,00	1/1	6,00
Spolu výmera					13,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 3,00 * 1,00$	9,3308
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_M = VH_M * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 9,3308$	619,47 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_M = 13,00 \text{ m}^2 * 619,47 \text{ €/m}^2$	8 053,11 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 4976/15	$7,00 \text{ m}^2 * 619,47 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	4 336,29
parcely č. 4976/16	$6,00 \text{ m}^2 * 619,47 \text{ €/m}^2 * 1 / 1$	3 716,82
Spolu		8 053,11

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Garáž

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	10	4,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,200	7	8,40
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,200	5	6,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výtah	III.	0,400	6	2,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,220	10	2,20
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				

	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	0,800	6	4,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	1,200	5	6,00
16	Názor znalca				
	dobrá nebytový priestor	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			145	99,94

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 99,94 / 145$	0,689
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 38\,504,16 \text{ €} * 0,689$	26 529,37 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemkoch resp. v ich tesnej blízkosti sú všetky inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetom ohodnotenia sú príslušné spoluvlastnícke podiely.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý vo výške 2,60 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m²]	Podiel	Výmera podielu [m²]
4976/1	zastavané plochy a nádvorie	724	724,00	36048/2268357	11,51
4976/60	zastavané plochy a nádvorie	17	17,00	36048/2268357	0,27
Spolu výmera			741,00		11,78

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{M1} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30

koeficient funkčného využitia územia		
k_t		
koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z		
koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,60
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,60 * 0,50$	4,0433
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0433$	268,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHM} = 741,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2$	198 906,63 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 4976/1	$724,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 36048 / 2268357$	3 088,44
parc. č. 4976/60	$17,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 36048 / 2268357$	72,52
Spolu		3 160,96

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Sklady

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,9

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,900 + 1,800)	2,700
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,900
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,495
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,900 - 0,810)	0,090

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,495	10	4,95
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,800	30	54,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,700	7	18,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,700	5	13,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,495	10	4,95
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,700	8	21,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,800	6	10,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,090	5	0,45
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,495	9	4,46
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,090	7	0,63
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,700	7	18,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,800	6	10,80
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,495	4	1,98
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	2,700	5	13,50
16	Názor znalca priemerný nebytový priestor	III.	0,900	20	18,00
	Spolu			145	202,82

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 202,82 / 145$	1,399
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 4\,519,91 \text{ €} * 1,399$	6 323,35 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

5.2.1.2 Identifikácia pozemku: LV č. 7528, neb. pr. č. S06, k. ú. Vinohrady

Pozemky sú geometricky a polohovo určené, zobrazené v katastrálnej mape, označený parcelným číslom (parcela), vedené na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Na pozemkoch resp. v ich tesnej blízkosti sú všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia sú príslušné spoluvlastnícke podiely.

Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý vo výške 2,60 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,50, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4976/1	zastavané plochy a nádvoria	724	724,00	255/174489	1,06
4976/60	zastavané plochy a nádvoria	17	17,00	255/174489	0,02
Spolu výmera			741,00		1,08

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,60 * 0,50$	4,0433
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_M = VH_M * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0433$	268,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VSH_{POZ} = M * VSH_M = 741,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2$	198 906,63 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 4976/1	$724,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 255 / 174489$	284,02
parcela č. 4976/60	$17,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2 * 255 / 174489$	6,67
Spolu		290,69

5.2.1.3 Identifikácia pozemku: LV č. 7528, neb. pr. č. T03, k. ú. Vinohrady

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera podielu [m ²]
4976/1	zastavané plochy a nádvoria	724	724,00	2557/5583648	0,33
4976/60	zastavané plochy a nádvoria	17	17,00	2557/5583648	0,01
Spolu výmera			741,00		0,34

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,60
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,45 * 2,60 * 0,50$	4,0433
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,0433$	268,43 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 741,00 \text{ m}^2 * 268,43 \text{ €/m}^2$	198 906,63 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 4976/1	724,00 m ² * 268,43 €/m ² * 2557 / 5583648	89,00
parcelsa č. 4976/60	17,00 m ² * 268,43 €/m ² * 2557 / 5583648	2,09
Spolu		91,09

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

OTÁZKA:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

byt číslo 12-A12 na 3. nadzemnom podlaží, v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 15332/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 15332/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

nebytový priestor- Priestor č. G01 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/13 z podielu 36048/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/13 z podielu 36048/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

nebytový priestor- Priestor č. S06 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 255/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 255/174489, zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

nebytový priestor- Priestor č. GT03 na 1. podzemnom podlaží v bytovom dome súpisné číslo 13972, vchod Pod Vachmajstrom 14, postavený na pozemkoch parcelné číslo 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach, zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti podielu 1/32 z podielu 2557/174489), zapísaný na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/1 a 4976/60, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 1/32 z podielu 2557/174489 zapísané na liste vlastníctva číslo 7528, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, v spoluvlastníckom podiele vo veľkosti 4/133, zapísané na liste vlastníctva číslo 7531, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pozemky parcelné číslo 4976/15, 4976/16, zapísané na liste vlastníctva číslo 7602, obec Bratislava, katastrálne územie Vinohrady,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 30.07.2026 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

965 000,00 Eur

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt		
Byt č. 12-A12, s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	1/1	893 519,01
Pozemky		
LV č. 7528, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/1 (63,62 m ²)	15332/174489	17 076,56
LV č. 7528, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/60 (1,49 m ²)	15332/174489	400,97
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4975/1 (6,29 m ²)	4/133	1 687,27
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4975/6 (7,43 m ²)	4/133	1 994,05
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/41 (1,71 m ²)	4/133	460,17
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/43 (10,86 m ²)	4/133	2 914,38
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/44 (0,18 m ²)	4/133	48,44
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/45 (0,15 m ²)	4/133	40,37
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/46 (0,27 m ²)	4/133	72,66
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/47 (1,05 m ²)	4/133	282,56
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/49 (2,41 m ²)	4/133	645,85
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/51 (0,45 m ²)	4/133	121,10
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/52 (0,27 m ²)	4/133	72,66
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/59 (0,96 m ²)	4/133	258,34
LV č. 7531, byt č. 12-A12, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/65 (3,55 m ²)	4/133	952,62
LV č. 7602, vonk. stáčia, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/15 (7 m ²)	1/1	4 336,29
LV č. 7602, vonk. stáčia, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/16 (6 m ²)	1/1	3 716,82
Spolu pozemky (113,69 m ²)		35 081,11
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt		928 600,12
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáž		
Neb. priestor č. G01 (gar. státie č. 7) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	1/1	26 529,37
Pozemky		
LV č. 7528, neb. pr. č. G01, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/1 (11,51 m ²)	36048/2268357	3 088,44
LV č. 7528, neb. pr. č. G01, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/60 (0,27 m ²)	36048/2268357	72,52
Spolu pozemky (11,78 m ²)		3 160,96
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáž		29 690,33
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Sklady		
Neb. priestor č. S06 (Sklad) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	1/1	4 813,30
Neb. priestor č. T03 (Sklad- odpady) , s. č. 13972, k. ú. Vinohrady	1/1	1 510,05
Spolu za Nebytové priestory		6 323,35
Spolu stavby		6 323,35
Pozemky		
LV č. 7528, neb. pr. č. S06, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/1 (1,06 m ²)	255/174489	284,02
LV č. 7528, neb. pr. č. S06, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/60 (0,02 m ²)	255/174489	6,67
LV č. 7528, neb. pr. č. T03, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/1 (0,33 m ²)	2557/5583648	89,00
LV č. 7528, neb. pr. č. T03, k. ú. Vinohrady - parc. č. 4976/60 (0,01 m ²)	2557/5583648	2,09

Spolu pozemky (1,42 m ²)	381,78
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Sklady	6 705,13
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	964 995,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	965 000,00

Slovom: Deväťstošesťdesiatpäťtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Závady viaznuce na nehnuteľnostiach:

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnostiach.

Práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami (okrem pozemkov, kde sú bežné vecné bremená).

Predkupné právo

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviazu žiadne predkupné práva.

Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach nie je zapísané, záložné právo základe osobitného právneho predpisu.

Riziká spojené s nehnuteľnosťou:

Záložné práva.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch exemplároch, z ktorých tri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.



V Bratislave dňa 30.7.2026

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 15.06.2026 (1xA4)	Strana č. 29
2. Zmluva o prevode vlastníctva bytu č. 10302, prevzaté zo ZP č. 95/2020 (6xA4)	Strana č. 30 - 35
3. Mestská časť Bratislava- Nové Mesto, Rozh. zo dňa 13.12.2018 prevzaté zo ZP č. 95/2020 (3xA4)	Strana č. 36 - 38
4. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7258, k. ú. Vinohrady (2xA4)	Strana č. 39 - 40
5. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7258, k. ú. Vinohrady (2xA4)	Strana č. 41 - 42
6. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7258, k. ú. Vinohrady (2xA4)	Strana č. 43 - 44
7. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7258, k. ú. Vinohrady (2xA4)	Strana č. 45 - 46
8. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 7531, k. ú. Vinohrady (2xA4)	Strana č. 47 - 48
9. Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 7602, k. ú. Vinohrady (2xA4)	Strana č. 49 - 50
10. Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Vinohrady (1xA4)	Strana č. 51
11. Pôdorys bytu- zameranie skutkového stavu, prevzaté zo ZP č. 95/2020 (1xA4)	Strana č. 52
12. Pôdorys neb. priestorov G01, S06, T03, prevzaté zo ZP č. 95/2020 (1xA4)	Strana č. 53
13. Prehľad aktuálnej realitnej inzercie (1xA4)	Strana č. 54
14. Fotodokumentácia (3xA4)	Strana č. 55 - 57

SPOLU PRÍLOHY: 29xA4

STRANA č. 29 - 57

ZMLUVA O PREVODE VLASTNICTVA
BYTU
č. 10302

podľa § 6 a nasl. zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastnictve bytov
a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Obchodné meno:

Business name:

Sídlo:

Registered seat:

IČO:

Company ID:

IČ DPH:

VAT No.:

Zápis v Obchodnom registri:

Registration in Commercial Register:

Bankové spojenie (IBAN):

Bank connection (IBAN):

(ďalej len „predávajúci“)

a

Meno a priezvisko:

Rodné priezvisko:

Maiden/Birth name:

Adresa trvalého pobytu:

Permanent address:

Dátum narodenia:

Date of Birth:

Rodné číslo:

Birth No.:

Státna príslušnosť:

Nationally:

(ďalej len „kupujúci“)

VZHLADOM NA TO, ŽE:

- A) Predávajúci a kupujúci (ďalej spolu ako „zmluvná strana“ alebo jednotlivé ako „zmluvná strana“) uzavreli dňa 24.11.2017 Zmluvu o uzavretí budúcej zmluvy, v znení Dodatku č.1 zo dňa 26.09.2018 (ďalej len „zmluva o budúcej zmluve“), ktorou sa zmluvné strany zaviazali uzavrieť v dohodnutý lehotu túto Zmluvu o prevode vlastníctva bytu (ďalej ako „zmluva“).
- B) Zmluvné strany vyhlasujú, že všetky podmienky dohodnuté pre uzavretie tejto zmluvy podľa zmluvy o budúcej zmluve boli splnené a uzavávajú túto zmluvu v nasledovnom znení:

Článok 1

Predmet zmluvy a predmet kúpy

- 1.1 Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva na kupujúceho k predmetu kúpy – nehnuteľnostiam v katastrálnom

APARTMENT TRANSFER CONTRACT

No. 10302

according to § 6 et seq. of Act No. 182/1993 Coll. on
Ownership of Apartments and Non-Residential Premises as
amended, between

UBM Koliba s.r.o.

Plýnárská 1, 821 09 Bratislava

43 989 357

SK2022593661

Okresný súd Bratislava I, oddiel: Sro, vložka č.

51393B Bratislava I District Court, Section: Sro, Insert No.

SK11 8420 0000 0001 7504 8081

(hereinafter the "Seller")

And

Chung Je Yeon

Chung

Tupého 23, 831 01 Bratislava

17.07.1979

7907179214

Južná Kórea

(hereinafter the "Buyer")

WHEREAS:

- A) The Seller and the Buyer (hereinafter together the "Parties" or individually as the "Party") executed on 24th November 2017 Future Apartment Ownership Transfer Contract, as amended by Amendment No. 1, dated on 26th September 2018 (the "Future Contract"), based on which the Parties undertook to enter into this Apartment Ownership Transfer Contract (the "Contract") in the period agreed.
- B) The Parties declare that all conditions agreed for execution of this Contract under the Future Contract are met and enter into this Contract in the following wording:

Article 1

Subject Matter and Subject of Purchase

- 1.1 The subject matter of this Contract is a pecuniary transfer of subject of purchase ownership to the Buyer – real estate in

území Vinohrady, obec Bratislava- m.č. Nové Mesto, okres Bratislava III:

- a) byt č. 12-A12 (ďalej len „byt“) na 3. p. bytového domu A, súpisné č. 13972, na ul. Pod Vachmajstom, vchod 14, poslašeného na pozemkoch parcely registra „C“ č. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (ďalej len „bytový dom“), zapísaný na liste vlastníctva č. 7528,

- i) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 15332 / 174489,

- ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k bytu o veľkosti 15332 / 174489 na pozemkoch parcely registra „C“:

- parc. č. 4976/1 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 724 m², parc. č. 4976/60 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 17 m²,

- b) prítiahš pozemky: spoluvlastnícky podiel o veľkosti 4/133 na prítiahš pozemkoch k bytovému domu, parcelách registra „C“, zapísaných na Liste vlastníctva č. 7531:

Číslo parcely
Plot No.

Výmera v m²
Area in sqm

4975/1 209

4975/6 247

4976/41 57

4976/43 361

4976/44 6

4976/45 5

4976/46 9

4976/47 35

4976/49 80

4976/51 15

4976/52 9

4976/59 32

4976/65 118

- c) nebytový priestor č. S06 nachádzajúci sa v suteréne bytového domu A, súpisné č. 13972, na ul. Pod Vachmajstom, vchod 14, poslašeného

Vinohrady cadastral area, municipally Bratislava – Nove Mesto, district Bratislava III:

- a) Apartment No. 12-A12 (the "Apartment") on the 3rd floor of the House A, registration No. 13972 on Pod Vachmajstom street, entrance 14, built on "C" plots No. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (the "House"), registered on Deed of Ownership No. 7528,

- i) co-owner share related to the Apartment on common parts and common facilities of the House of 15332 / 174489,

- ii) co-owner share related to the Apartment of 15332 / 174489 on the "C" plots:

- plot No. 4976/1 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 724 sqm, - plot No. 4976/60 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 17 sqm,

- b) Adjacent Land: co-owner share of 4/133 on the adjacent land to the House, "C" plots registered on Deed of Ownership No. 7531:

Druh pozemku
Type of Land

ostatné plochy / other areas

ostatné plochy / other areas

zastavané plochy a nádvoria / built-up areas and courtyards

zastavané plochy a nádvoria / built-up areas and courtyards

zastavané plochy a nádvoria / built-up areas and courtyards

ostatné plochy / other areas

zastavané plochy a nádvoria / built-up areas and courtyards

ostatné plochy / other areas

zastavané plochy a nádvoria / built-up areas and courtyards

ostatné plochy / other areas

ostatné plochy / other areas

- c) Non-Residential Premises No. S06 located on the basement floor of the House A, registration No. 13972 on Pod Vachmajstom street, entrance 14, built

na pozemkoch parcely registra „C“ č. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (ďalej len „sklad“), zapísaný na liste vlastníctva č. 7528,

i) spoluvlastnícky podiel ku skladu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 255 / 174489,

ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku skladu o veľkosti 255 / 174489 na pozemkoch parcely registra „C“:

- parc. č. 4976/1 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 724 m²,
- parc. č. 4976/60 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 17 m²,

d) miestnosť pre komunálny odpad spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/32 na inom nebytovom priestore č. T03 v suteréne bytového domu A, súpisné č. 13972, na ul. Pod Vachmajstom, vchod 14, postaveného na pozemkoch, parcely registra „C“ č. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (ďalej len „miestnosť pre odpad“), zapísaný na Liste vlastníctva č. 7528,

i) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k miestnosti pre odpad na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2557 / 174489,

ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci k miestnosti pre odpad o veľkosti 2557 / 174489 na pozemkoch parcely registra „C“:

- parc. č. 4976/1 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 724 m²,
- parc. č. 4976/60 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 17 m²,
- parcely č. 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30, na ktorých je postavený bytový dom A a sú zapísané na osobitnom liste vlastníctva, nie sú súčasťou predmetu prevodu podľa tejto zmluvy),

on „C“ plots No. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (the „Storage“), registered on Deed of Ownership No. 7528,

i) co-owner share related to the Storage on common parts and common facilities of the House of 255 / 174489,

ii) co-owner share related to the Storage of 255 / 174489 on the „C“ plots:

- plot No. 4976/1 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 724 sqm,
- plot No. 4976/60 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 17 sqm,

d) Waste Room co-owner share of 1/32 on the other non-residential premises No. T03 in the basement of the House A, registration No. 13972 on Pod Vachmajstom street, entrance 14, built on „C“ plots No. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (the „Waste Room“), registered on Deed of Ownership No. 7528,

i) co-owner share related to the Waste Room on common parts and common facilities of the House of 2557 / 174489,

ii) co-owner share related to the Waste Room of 2557 / 174489 on the „C“ plots:

- plot No. 4976/1 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 724 sqm,
- plot No. 4976/60 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 17 sqm,
- plots No. 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30, on which the House A is built and are registered on separate Deed of Ownership, are not part of the Subject of Purchase hereunder),

e) parkovacie státie č. 7 spoluvlastnícky podiel o veľkosti 1/13 na nebytovom priestore Garáž č. G01 v suteréne bytového domu A, súpisné č. 13972, na ul. Pod Vachmajstom, vchod 14, postaveného na pozemkoch parcely registra „C“ č. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (ďalej ako „garážové parkovacie státie“) zapísaný na Liste vlastníctva č. 7528,

i) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku garážovému parkovaciemu státiu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 36048 / 174489,

ii) spoluvlastnícky podiel prislúchajúci ku garážovému parkovaciemu státiu o veľkosti 36048 / 174489 na pozemkoch parcely registra „C“:

- parc. č. 4976/1 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 724 m²,
- parc. č. 4976/60 – Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 17 m²,

f) vonkajšie parkovacie státie č. P07 pozemok - parcela registra „C“ č. 4976/15 - Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 7 m² a parcela registra „C“ č. 4976/16 - Zastavané plochy a nádvoria (druh pozemku) o výmere 6 m², zapísané na Liste vlastníctva č. 5328,

ďalej spoločne len „predmet kúpy“.

1.2 Predmet kúpy nadobudol predávajúci do vlastníctva výstavbou bytového domu.

1.3 Súčasťou predmetu kúpy sú spoluvlastnícke podiely na pozemkoch zastavaných bytovým domom a príslužných pozemkoch tak, ako sú definované v tomto článku.

1.4 Predávajúci predáva a kupujúci kupuje predmet kúpy do svojho výlučného vlastníctva za kúpnu cenu dohodnutú v bode 4.1 zmluvy.

e) Parking, Place No. 7 co-owner share of 1/13 on the non-residential premises Garage No. G01 in the basement of the House A, registration No. 13972 on Pod Vachmajstom street, entrance 14, built on „C“ plots No. 4976/1, 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 (the „Garage“), registered on Deed of Ownership No. 7528,

i) co-owner share related to the Garage on common parts and common facilities of the House of 36048 / 174489,

ii) co-owner share related to the Garage of 36048 / 174489 on the „C“ plots:

- plot No. 4976/1 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 724 sqm,
- plot No. 4976/60 – Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 17 sqm,

f) Outdoor Parking Lot No. P07 land – „C“ plot No. 4976/15 - Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 7 sqm and „C“ plot No. 4976/16 - Built-up areas and Courtyards (type of land) with area of 6 sqm, registered on Deed of Ownership No. 5328,

together hereinafter referred to as the „Subject of Purchase“.

The Seller acquired the ownership of the Subject of Purchase by construction of the House.

The co-owner shares on the plots built up by the House and adjacent land as defined in this Article are part of the Subject of Purchase.

The Seller sells and the Buyer buys the Subject of Purchase into its exclusive ownership for the purchase price agreed in Clause 4.1 hereof.

Článok 2 Popis a prístupnosť bytu a nebytového priestoru

- 2.1 Popis predmetu kúpy:
- byť č. A12 sa nachádza na 3. nadzemnom podlaží bytového domu a pozostáva z 5 obývajúcich miestností a prístupného bytu; prístupnosť bytu tvorí predsieň, chodba, 2x kúpeľňa, samostatné WC, technická miestnosť, kuchynský kút v obývacej izbe, terasa o výmere 38,97 m², terasa o výmere 45,59 m² a terasa o výmere 22,43 m². Celková výmera podlahovej plochy bytu vrátane prístupnosti (bez terás) je 153,32 m²;
 - sklad sa nachádza na 1. podzemnom podlaží a pozostáva z jednej miestnosti s celkovou výmerou podlahovej plochy 2,55 m²;
 - garážové parkovacie státo č. 7 sa nachádza na 1. podzemnom podlaží bytového domu v garáži s celkovou výmerou 360,48 m²;
 - miestnosť pre odpad o výmere 25,57 m² sa nachádza v suteréne bytového domu (Objekt A).
- 2.2 Vlastníctvom bytu a jeho prístupnosť je ohraničené vstupnými dverami do bytu vrátane zábradla, hlavnými uzatváracími ventilmi privodu vody v byte, elektrickými isťmi pre byt a kanalizačnou po zaistenie to zvislého odpadového potrubia.
- 2.3 Kupujúci vyhlasuje, že mu je známe, že nadobudnutím spoluvlastníckeho podielu ku garážovému parkovaciemu státu nadobudne právo na trvalé a výlučné užívanie parkovacieho státo č. 7. Kupujúci vyhlasuje, že mu je známe, že nadobudnutím prístupných spoluvlastníckych podielov ostatnými spoluvlastníkmi nebytového priestoru G01 (garáže), tlo nadobudnú právo na trvalé a výlučné užívanie niektorých/niektorých z ostatných parkovacích státov. Kupujúci sa zaväzuje užívať výlučne len garážové parkovacie státo č. 7 a tie priestory a zariadenia garáže, ktoré slúžia na prechod a prejazd motorových vozidiel a osôb resp. sú obsluhovanými zariadeniami určenými pre všetkých podielových spoluvlastníkov nebytového priestoru - garáže. Kupujúci sa zaväzuje, že nebude užívať žiadne iné parkovacie státo v nebytovom priestore - garáž. Na účely usporiadania uzávieracích práv k nebytovému priestoru - garáž sa podpisy podielových spoluvlastníkov tohto nebytového priestoru, ktoré budú obsiahnuté v samostatných a inak nepreviazaných kúpnych zmluvách (zmluvách o prevode), ktoré uzatvori predávajúci s nadobúdateľmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, považujú za dohodu podielových spoluvlastníkov nebytového priestoru - garáže

o výkonoch užívacích práv a vyslovuje svoj súhlas s takýmto prevodom jednotlivých spoluvlastníckych podielov na tretie osoby a zároveň sa vzdáva svojho zákonného predkupného práva.

Článok 3 Spoločné časti a spoločné zariadenia domu a prístupnosť domu

- S vlastníctvom bytu a nebytových priestorov (skladu, garáže a miestnosti pre odpad) sú spoločne spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach bytového domu, spoločných zariadeniach bytového domu a prístupnosti bytového domu, pozemkoch zastavaných bytovým domom a prísluších pozemkoch tak, ako sú definované v bode 1.1 tejto zmluvy.
- Spoločnými časťami bytového domu sú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, a to: základy domu, stiešna konštrukcia, strecha, kľamarske konštrukcie, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, chodby, vstupná rampa do garáže, komín, šachty inžinierskych sietí, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- Spoločnými zariadeniami bytového domu sú: bleskozvody, výťah vrátane technológie, hlavný uzáver studenej vody, vodorovné, kanalizačné a elektrické domové pripojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, ale slúžia výlučne tomuto domu, spoločné prízemné a suterénne priestory, podjazd, vstupná brána do garáže.
- Prístupnosťom bytového domu sú: vodorovná a kanalizačná šachta, spevnené plochy, trávnaté plochy.
- Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach a na prístupnosti bytového domu prislúchajúci k jednotlivým bytom a nebytovým priestorom je daný podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k súčtu podlahových ploch všetkých bytov a nebytových priestorov v objekte.
- Úprava práv k pozemkom. Súčasťou predmetu kúpy sú spoluvlastnícke podiely k pozemkom tak, ako sú definované v bode 1.1 zmluvy. Pozemky parcely č. 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30, na ktorých je postavený bytový dom A sú zapísané na osobitnom liste vlastníctva, nie sú súčasťou predmetu prevodu podľa tejto zmluvy (s výnimkou parcely č. 4976/16, ktorú kupujúci nadobúda a je definovaná v bode 1.1 písm. f) vyššie). Na predmetných pozemkoch je zriadené vecné bremeno právo umiestnenia nadzemnej stavby.

Článok 4
Kúpna cena

Article 4
Price

4.1 Zmluvné strany sa dohodli na kúpnej cene za predmetnú kúpu vo výške **628.835,48 EUR** (slovom: šesťsto dvadsiassiemisťtisíc a štyridsať eur ako kúpna cena).

4.2 Kúpna cena pozostáva z kúpnej ceny za:

- byť, vrátane ceny za spoloveryštný podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a ceny za spoloveryštný podiel na zastavaných a prírýchých pozemkoch, vo výške **595.108,28 EUR** vrátane DPH,
- sklad, vrátane ceny za spoloveryštný podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a ceny za spoloveryštný podiel na zastavaných a prírýchých pozemkoch, vo výške **3.000,- EUR** vrátane DPH,
- garážové parkovacie státie - spoloveryštný podiel k nebytovému priestoru, vrátane ceny za spoloveryštný podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a ceny za spoloveryštný podiel na zastavaných a prírýchých pozemkoch, vo výške **18.000,- EUR** vrátane DPH,
- vonkajšie parkovacie státie vo výške **12.000,- EUR** vrátane DPH,
- za nadštandardné vybavenie bytu a klientske zmeny na základe objednávky kupujúceho vo výške **727,20 EUR** vrátane DPH,

4.3 Zmluvné strany potvrdzujú, že kúpnu cenu za predmetnú kúpu kupujúci zaplatí predávajúcemu pred uzavretím tejto zmluvy.

Článok 5
Správa domu

Article 5
House Management

5.1 Predávajúci oboznámil kupujúceho s tým, že správou domu na základe Zmluvy o výkone správ zo dňa 30.10.2018 vykonáva spoločnosť HomePro Správcovská s.r.o., so sídlom Hálkova 392/1A, 831 03 Bratislava, IČO: 44 934 556, s ktorou sa kupujúci pred podpisom tejto zmluvy oboznámil.

5.2 Kupujúci vyhlasuje a podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že bez výhrad prístupuje k zmluve o výkone správ.

5.3 Zmluvná strana potvrdzuje, že ide o prvý prevod bytu a potvrdenie o nedoplatkoch sa nevyžaduje.

Článok 6
Technický a právny stav bytového domu, bytu a nebytových priestorov

Article 6
Technical and Legal Condition of House, Apartment and Non-Residential Premises

6.1 Kupujúci vyhlasuje, že pred uzavretím tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu kúpy a jeho vybavenia, so stavom spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu a prístupnosti bytového domu a v tomto stave ich kupuje do svojho vlastníctva.

6.2 Predávajúci ku dňu podpisu tejto zmluvy vyhlasuje, že:

- bytový dom a byt boli vyhotovené v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a podmienkami dohodnutými v Zmluve o budúcej zmluve a že ich užívanie bolo povolené právoplatným koloaudčným rozhodnutím vydaným príslušným stavebným úradom,
- predmet kúpy odo dňa uzavretia tejto zmluvy, až do nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim, nepreviedli na inú osobu, ani ho nezaťažali akýmkoľvek právami tretích osôb,
- nemá žiadne splatné finančné záväzky vo vzťahu k akýmkoľvek daňovým, colným alebo iným orgánom štátnej správy a územnej samosprávy, na základe ktorých by na predmetu kúpy vznikla alebo mohla vzniknúť tarcha. Predávajúci vyhlasuje, že nemá vedomosť ani o žiadnych žalobách, súdnych sporoch alebo rozhodcovských konaniach, ktoré by sa týkali predmetu kúpy.

V prípade, ak sa po uzavretí tejto zmluvy ukáže uvedené vyhlásenie predávajúceho podľa tejto zmluvy ako nepravdivé alebo sa kupujúci z akéhokoľvek dôvodu nestane vlastníkom predmetu kúpy alebo nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy zatažené inou tarchou ako je uvedená v ods. 6.4, je kupujúci oprávnený od tejto zmluvy odstúpiť a zmluvné strany sú povinné vrátiť si navzájom poskytnuté plnenia.

6.3 Kupujúci vyhlasuje, že:

- má plnú spôsobilosť uzavrieť túto zmluvu a nadobudnúť vlastnícke právo k predmetu kúpy,
- pred uzavretím tejto zmluvy sa riadne oboznámil so stavom predmetu kúpy, že byt bol postavený v súlade s jeho požiadavkami podľa zmluvy o budúcej zmluve, že predmet kúpy kupuje v stave v akom sa nachádza, bez toho, aby tým boli dotknuté jeho práva z prípadných vad predmetu kúpy.

Článok 7 Odozdvanie predmetu kúpy

**Article 7
Delivery of Subject of Purchase**
The Buyer declares that the Seller delivered the Subject of Purchase to the Buyer prior signature hereof.

The Seller calls up the Buyer for takeover of the Subject of Purchase at least 5 days in advance. The Buyer undertakes to take over the Subject of Purchase on the day defined in the Seller's call, in case of reasonable difficulty after mutual agreement with the Seller.

Risk of damage to the Subject of Purchase passes from the Seller to the Buyer by signing of the delivery and takeover report of the Subject of Purchase. The Buyer undertakes to pay all fees relating to use of the Subject of Purchase as of the takeover based on the Subject of Purchase delivery and takeover report.

Článok 8 Warranty and Liability for Defects

The Seller declares that the construction part of the Subject of Purchase has been executed in accordance with the approved project documentation and conditions agreed in the Future Contract.

The Seller is liable for defects which has the Subject of Purchase at the moment of its delivery to the Buyer. The Seller is also liable for defects arising on the Subject of Purchase after its delivery to the Buyer in the warranty period, if such defects has arisen due to breach of the Seller's contractual obligations.

The Seller is not liable for defects of the Subject of Purchase, if such defects arisen due to unsuitable Buyer's requirements, on which the Buyer insisted despite the written Seller's warning on their unsuitability, and also for defects arisen due to unprofessional use, act of the Buyer or third parties into the Subject of Purchase.

The Seller provides the Buyer the 36 months warranty period for construction and technological part of the Subject of Purchase. The warranty period commences on the day of the delivery and handover of the Subject of Purchase to the Buyer. The warranty period set by producers (suppliers) no less than 24 months shall apply to appliances (built in equipment).

The Seller is obliged to remove on its costs defects occurring in the warranty period and for which the Seller is liable, including defects and shortcomings found out at the delivery and takeover of the Subject of Purchase, and in the

Článok 7 Odozdvanie predmetu kúpy

**Article 7
Delivery of Subject of Purchase**
The Buyer declares that the Seller delivered the Subject of Purchase to the Buyer prior signature hereof.

The Seller calls up the Buyer for takeover of the Subject of Purchase at least 5 days in advance. The Buyer undertakes to take over the Subject of Purchase on the day defined in the Seller's call, in case of reasonable difficulty after mutual agreement with the Seller.

Risk of damage to the Subject of Purchase passes from the Seller to the Buyer by signing of the delivery and takeover report of the Subject of Purchase. The Buyer undertakes to pay all fees relating to use of the Subject of Purchase as of the takeover based on the Subject of Purchase delivery and takeover report.

Článok 8 Warranty and Liability for Defects

The Seller declares that the construction part of the Subject of Purchase has been executed in accordance with the approved project documentation and conditions agreed in the Future Contract.

The Seller is liable for defects which has the Subject of Purchase at the moment of its delivery to the Buyer. The Seller is also liable for defects arising on the Subject of Purchase after its delivery to the Buyer in the warranty period, if such defects has arisen due to breach of the Seller's contractual obligations.

The Seller is not liable for defects of the Subject of Purchase, if such defects arisen due to unsuitable Buyer's requirements, on which the Buyer insisted despite the written Seller's warning on their unsuitability, and also for defects arisen due to unprofessional use, act of the Buyer or third parties into the Subject of Purchase.

The Seller provides the Buyer the 36 months warranty period for construction and technological part of the Subject of Purchase. The warranty period commences on the day of the delivery and handover of the Subject of Purchase to the Buyer. The warranty period set by producers (suppliers) no less than 24 months shall apply to appliances (built in equipment).

The Seller is obliged to remove on its costs defects occurring in the warranty period and for which the Seller is liable, including defects and shortcomings found out at the delivery and takeover of the Subject of Purchase, and in the

v dohodnutej lehote, s príslušnosťou na povahu vkladu. Kupujúci je povinný doporučeným listom oznámiť predávajúcemu vady, ktoré na predmetnú kúpu vznikli v priebehu záručnej doby, a to bez zbytočného odkladu po ich zistení. V tomto oznámení je kupujúci povinný uviesť všetky predmetné vady a popísať, ako sa prejavujú. Ak kupujúci vady predmetu kúpy neoznámia riadne a včas, jeho právo na ich odstránenie zaniká.

Článok 9 Nadobudnutie vlastníckeho práva

9.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že kupujúci nadobudne vlastnícke právo k predmetu kúpy dňom právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

9.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na povolenie vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností je oprávnený podať výlučne predávajúci. Správny poplatok spojený s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva vo výške vyplývajúcej z ustanovení osobitného právneho predpisu uhradí kupujúci predávajúcemu pri podpise tejto zmluvy, pričom notárske poplatky spojené s osvedčením pravosti podpisov predávajúceho na tejto zmluve uhradí predávajúci.

9.3 V prípade, ak Okresný úrad Bratislava – katastrálny odbor z akýchkoľvek dôvodov preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, sú zmluvné strany povinné v lehote určenej v rozhodnutí o prerušení katastrálneho konania uskutočniť všetky právne úkony potrebné k odstráneniu nedostatkov, pre ktoré došlo k prerušeniu konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a zároveň bezodkladne podať dodatok k už podanému návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo odstrániť iné vady návrhu na vklad vlastníckeho práva alebo tejto zmluvy.

9.4 V prípade, ak Okresný úrad Bratislava – katastrálny odbor z akýchkoľvek dôvodov konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zastaví alebo ak návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností z akéhokoľvek dôvodu zamietne, urobí zmluvné strany všetky právne a iné úkony potrebné k odstráneniu všetkých nedostatkov, pre ktoré došlo k zamietnutiu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, resp. pre ktoré došlo k zastaveniu konania o návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, a podajú nový návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

agreed period, taking account nature of the defects. The Buyer is obliged to notify the Seller via registered mail the contents of the Subject of Purchase which occurred during the warranty period, without undue delay after their finding. The Buyer is obliged to define in such notification the defects of the Subject of Purchase and describe, how they are manifested. Should the Buyer does not notify the Subject of Purchase defects duly and timely, its right to their removal terminates.

Article 9 Acquisition of Ownership

The Parties acknowledge that the Buyer acquires the Subject of Purchase ownership on the day the decision approving the ownership registration in cadastral registry becomes valid.

The Parties have exclusively agreed that the Seller is entitled to file the motion for approval of the ownership registration to the Subject of Purchase in cadastral registry in favour of the Buyer. The Buyer shall pay the Seller the administrative fee relating to filing of the motion for registration of the ownership in amount arising out of provisions of special law at the moment of signature hereof, provided the notary fees connected with certification of Seller's signatures in this Contract shall pay the Seller.

Should Bratislava District Office – Cadastral Department interrupts the procedure on ownership registration motion in cadastral registry due to any reason, the Parties are obliged to do all legal acts necessary for removal of defects, for which the ownership motion registration procedure has been interrupted, in the period set by the interruption decision of the cadastral proceeding, and also to file an amendment to the ownership registration motion already filed or remove other defects of the ownership registration motion or this Contract.

Should the Bratislava District Office – Cadastral Department terminates the procedure on ownership registration motion in cadastral registry for any reason, or denies the ownership registration proposal in cadastral registry for any reason, the Parties do all legal and other acts necessary for removal of all defects, for which the ownership registration motion in cadastral registry was denied, or for which the procedure on the ownership registration motion in cadastral registry was terminated, and file new ownership registration motion in cadastral registry.

9.5 V konaní o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sú zmluvné strany povinné poskytnúť si potrebnú súčinnosť pri odstraňovaní prípadných väd tejto zmluvy alebo návrhu na povolenie vkladu.

Článok 10 Záverčné ustanovenia

10.1 Táto Zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisania oboma zmluvnými stranami. Právne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva k predmetu kúpy kupujúcom nastanú dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.

10.2 Zmluva je vyhotovená v piatich (5) rovnocisných, pričom predávajúci održí jedno vyhotovenie zmluvy, kupujúci održí dve (2) vyhotovenia zmluvy a dve (2) vyhotovenia zmluvy budú tvoriť prílohu k návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva k predmetu kúpy v prospech kupujúceho do katastra nehnuteľností.

10.3 Nedeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú prílohy:

- a) Príloha 1 – Pôdorys bytu s vyznačením umiestnenia bytu,
- b) Príloha 2 – Situálny plán skladu a garážového stála,
- c) Príloha 3 – Situálny plán vonkajšieho parkovacieho stála.

Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, že sú s obsahom tejto zmluvy oboznámené, ich prejav vôle je urobený slobodne a vážne, je určitý a zrozumiteľný, že zmluva nebola uzatvorená pod nátlakom ani v lese ani za nápadne nevýhodných podmienok a na znak toho ju podpisujú.

Predávajúci/Seller:
Bratislava, 27. 01. 2019

U. Koliba s.r.o.
Mark-John Pippan
na základe plnej mocí based on Power of Attorney
osvedčený podpísaný certifikovanou
signature

9.5 The Parties undertake to provide their cooperation in the ownership registration procedure in cadastral registry for removal of potential defect of this Contract and the registration motion.

Article 10 Final Provisions

10.1 This Contract becomes valid and effective on the day of its signing by both Parties. The legal effects of acquisition of the Subject of Purchase ownership by the Buyer occur on the day the decision of Bratislava District Office, Cadastral Department, approving the registration of the Subject of Purchase ownership in cadastral registry in favour of the Buyer, becomes valid.

10.2 This Contract is executed in five (5) counterparts, provided the Seller obtains one counterpart, the Buyer two (2) counterparts and two (2) counterparts of the Contract shall be the annex to the ownership registration motion for the Subject of Purchase in cadastral registry in favour of the Buyer.

10.3 These annexes are inseparable part of this Contract:

- a) Annex 1 – Apartment Layout Describing the Placement of Apartment,
- b) Annex 2 – Storage and Garage Plan,
- c) Annex 3 – Outside Parking Plan.

The Parties declare that their contractual will is not limited and that they have learnt on the content of this Contract, their act of will is made freely and seriously, it is definite and understandable, and the Contract has not been made under stress or remarkably disadvantageous conditions, and they sign it as a sign of it.

Kupujúci/Buyer:
Bratislava, 27. 01. 2019

Chung Je Yeon

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA - NOVÉ MESTO

Junácka ul. č. 1, 832 91 Bratislava 3

8892/2018/UKSP/VIDM-116

Bratislava 13.12.2018

Toto rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa: 19.12.2018
Podpis: [Podpis]



ROZHODNUTIE

Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, ako stavebný úrad príslušný podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) v spojitosti s § 7b zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný úrad“) na základe uskutočneného konania vedeného podľa § 80 stavebného zákona rozhodla takto:

podľa § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov (ďalej správny poriadok) a § 82 ods. 1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e u ž i v a n i e

stavby: "Rezidencia na Kolibe" na pozemkoch parc. č. 4975/1, 4975/6, 4975/7, 4976/1, 4976/2, 4976/4-42, 4976/44-65, 4978/1, 4978/2 a 6712/199 v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave, pre ktorú bolo dňa 3.6.2010 vydané stavebné povolenie č. ÚKaSP-2009-10/203-HAM v spojení s rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2011/690/HLO zo dňa 14.4.2011 s právoplatnosťou 23.9.2011 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením č. 4100/2017/UKSP/VIDM-9 zo dňa 16.10.2017 s právoplatnosťou 21.2.2018 spoločnosti UBM Koliba s.r.o., so sídlom Plynárska 1, 821 09 Bratislava, IČO: 43 989 357 na účel bývania, parkovania a zásobovania stavby energiami.

Stavba pozostáva z týchto častí:

- SO 01 Bytový dom A
- SO 02 Bytový dom B, C
- SO 03 Bytový dom D
- SO 05 Oporné steny
- SO 06 Časť - Sadové úpravy
- SO 10 NN prípojka a areálový rozvod NN
- SO 11 Areálové osvetlenie
- SO 12 Slaboprúdová prípojka

Stavebný objekt SO 01 Bytový dom A má 3 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie, vertikálne komunikačné jadro tvorené osobným výťahom a dvojramenným schodiskom od 1.P.P. do 3.N.P., je vybudovaný na pozemkoch parc. č. 4976/1, 4978/10, 4978/12, 4978/14, 4978/16, 4978/20, 4978/22, 4978/24, 4978/26, 4978/28 a 4978/30 v katastrálnom území Vinohrady. Bytový dom má 13 bytových jednotiek, z toho sú 2 mezonetové, nebytové priestory NP č. 1 garáž s 13 parkovacími stáiami a nebytové priestory NP2-15 - sklady. Súčasťou stavebného objektu sú predzáhradky na pozemkoch parc.č. 4976/55, 4976/57, 4976/54, 4976/58 a 4976/56 v katastrálnom území Vinohrady

Stavebný objekt SO 02 je tvorený objektmi - bytový dom B, bytový dom C a podzemnou garážou.

Bytový dom B má 3 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie, vertikálne komunikačné jadro tvorené osobným výťahom a dvojramenným schodiskom od 1.P.P. do 3.N.P., je vybudovaný na pozemku parc. č. 4978/1 v katastrálnom území Vinohrady. Bytový dom má 7 bytových jednotiek, súčasťou bytového domu sú predzáhradky na pozemkoch parc. č. 4976/50, 4976/48 a 4976/2 v katastrálnom území Vinohrady.

Bytový dom C má 3 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie, vertikálne komunikačné jadro tvorené osobným výťahom a dvojramenným schodiskom od 1.P.P. do 3.N.P., je vybudovaný na pozemku parc. č. 4976/2 v katastrálnom území Vinohrady. Bytový dom má 5 bytových jednotiek, súčasťou bytového domu sú 2 predzáhradky na pozemku parc. č. 4976/2 v katastrálnom území Vinohrady.

Pod bytovým domom B a C je parkovací dom, ktorý je v podzemnom podlaží, obsahuje vertikálne komunikačné jadro tvorené vjazdovou rampou na pozemku parc. č. 4976/42 a 6712/199 v katastrálnom území Vinohrady a pozostáva z nebytového priestoru NP 1 - garáž s 27 parkovacími stáiami; nebytového priestoru NP 2 - kotolňa a nebytových priestorov NP 3 - 17 - skladové priestory.

Stavebný objekt SO 03 Bytový dom D má 4 nadzemné podlažia a 1 podzemné podlažie, vertikálne komunikačné jadro tvorené osobným výťahom a jednoramenným schodiskom od 1.P.P. do 4.N.P., je vybudovaný na pozemku parc. č. 4978/2 v katastrálnom území Vinohrady. Bytový dom má 5 bytových jednotiek a 2 apartmány so vstupom na 4 nadzemnom podlaží. Súčasťou stavebného objektu sú predzáhradky na pozemku parc. č. 4976/63, 4976/62, 4976/64 a 4976/61 v katastrálnom území Vinohrady.

Stavebný objekt SO 05 Oporné steny je postavený na pozemkoch parc. č. 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/42, 4976/47, 4976/52, 4976/53, 4976/54, 4976/55, 4976/56, 4976/57, 4976/58, 4976/59, 4976/61, 4976/62, 4976/63, 4976/64 a 4976/65 v katastrálnom území Vinohrady.

Stavebný objekt SO 06 Sadové úpravy a závlahové rozvody je postavený na pozemkoch parc. č. 4975/1, 4975/6, 4975/7, 4976/2, 4976/41, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/48, 4976/50, 4976/51, 4976/53, 4976/54, 4976/55, 4976/56, 4976/57, 4976/58, 4976/59, 4976/61, 4976/62, 4976/63, 4976/64 a 4976/65 v katastrálnom území Vinohrady.

Podzemný stavebný objekt SO 10 NN prípojka a areálový rozvod NN je postavený na pozemkoch parc. č. 4976/11, 4976/13, 4976/15, 4976/17, 4976/19, 4976/21, 4976/23, 4976/25, 4976/27, 4976/29, 4976/31, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/51, 4976/59, 4976/6, 4976/60, 4976/67, 4976/8 a 4976/9 v katastrálnom území Vinohrady.

Stavebný objekt SO 11 Areálové osvetlenie je postavený na pozemkoch parc. č. 4975/1, 4975/7, 4976/31, 4976/32, 4976/33, 4976/34, 4976/35, 4976/36, 4976/37, 4976/38, 4976/39, 4976/40, 4976/41, 4976/42, 4976/48, 4976/49 a 6712/199 v katastrálnom území Vinohrady.

Podzemný stavebný objekt SO 12 Slaboprúdová prípojka je postavený na pozemkoch parc. č. 4976/43, 4976/48, 4976/49, 4976/50, 4976/51, 4976/52, 4976/53, 4976/54, 4976/63, 4976/64 a 4976/65 v katastrálnom území Vinohrady.

Stavebný úrad podľa § 82 ods. 3) stavebného zákona určuje podmienky užívania stavby:

- stavbu je možné užívať len na účel povolený týmto rozhodnutím po nadobudnutí jeho právoplatnosti
- vlastník stavby je povinný dokumentáciu stavby uchovávať po celý čas jej užívania, pri zmene vlastníctva stavby ju odovzdá novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu
- vlastník stavby je povinný udržiavať ju v dobrom technickom stave
- počas užívania stavby musia byť dodržiavané príslušné pláné predpisy týkajúce sa ochrany životného prostredia, zdravia ľudí a požiarnej ochrany.

V konaní neboli uplatnené námietky účastníkom konania.

Odôvodnenie

Dňa 15.8.2018 požiadal stavebník spoločnosť UBK Koliba s.r.o., so sídlom Plynárská 1, 821 09 Bratislava, v zastúpení PKT s.r.o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Rezidencia na Kolibe“ na pozemkoch parc. č. 4975/1, 4975/2, 4975/4, 4976, 4977, 4978 a 4979 v katastrálnom území Vinohrady v Bratislave, pre ktorú bolo dňa 3.6.2010 vydané stavebné povolenie č. ÚKaSP-2009-10/203-HAM v spojení s rozhodnutím Krajského stavebného úradu v Bratislave č. A/2011/690/HI.O zo dňa 14.4.2011 s právoplatnosťou 23.9.2011 a rozhodnutie o zmene stavby pred dokončením č. 4100/2017/UKSP/VIDM-9 zo dňa 16.10.2017 s právoplatnosťou 21.2.2018.

Stavba sa člení na tieto časti:

- SO 01 Bytový dom A
- SO 02 Bytový dom B, C
- SO 03 Bytový dom D
- SO 05 Oplotné steny
- SO 06 časť - Sadové úpravy
- SO 10 NN prípojka a areálový rozvod NN
- SO 11 Areálové osvetlenie
- SO 12 Slaboprúdová prípojka

Geometrickým plánom č. 82/2018 overeným Katastrálnym odborom Okresného úradu Bratislava č. GI-2491/2018 zo 7.11.2018 sú pod stavbami bytových domov a ich sčastí oddelené pozemky tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia. Rozostavaná stavba je zapísaná na liste vlastníctva č. 5328.

Na základe žiadosti stavebný úrad dňa 5.9.2018 listom č. 8892/2018/UKSP/VIDM podľa ust. § 80 ods.1) oznámil začatie kolaudačného konania, pričom nariadil miestne zisťovanie spojené s úsnnym pojednávaním na 20.8.2018, z ktorého vyhotovil zápisnicu.

Miestnym zisťovaním stavebný úrad overil dodržanie podmienok, ktoré boli určené vo vydaných povoleniach a zistil, že stavba je zrealizovaná v súlade s overenou projektovou dokumentáciou

V konaní sa súhlasne vyjadrili záväzným stanoviskom:

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava č. HŽP/10799/2018/M zo dňa 26.11.2018

- Hasičský a záchranný útvar hl.m. SR Bratislava č. HZUBA3-2018/002897-002 zo dňa 19.11.2018
- Inšpektorát práce Bratislava č.HBA-145-23-2.1/ZS-C22,23-18 zo dňa 25.10.2018
- Krajské riaditeľstvo PZ v Bratislave, Krajský dopravný inšpektorát, zápisom do zápisnice
- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OSZP3-2018/1125956/DAD zo dňa 12.12.2018.

Užívanie technickej infraštruktúry a komunikácii v danej lokalite bolo povolené rozhodnutiami :

- Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie č. OU-BA-OSZP3-2018/103323/GIE/III-6351 zo dňa 12.12.2018 – vodné stavby
- Stavebný objekt SO 04 Komunikácie - Mestská časť Bratislava-Nové Mesto rozhodnutie č. 8943/2018/UKSP/SSU/HOLV-18 zo dňa 19.11.2018

Stavebný úrad upozorňuje na povinnosť požiadať o určenie súpisného čísla a orientačného čísla do 30 dní odo dňa právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, podľa ust. § 2c ods.3) zák. č. 125/2015 Z. z. o registri adries a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

V uskutočnenom konaní stavebný úrad zistil, že užívanie stavby nebude ohrozovať verejný záujem, predovšetkým z hľadiska životného prostredia, ochrany života a zdravia osôb, bezpečnosti práce a technických zariadení. Uvedené bolo dokladované vyhovujúcimi výsledkami predpísaných skúšok a revízií podľa osobitných predpisov a technických noriem. Na základe uvedeného rozhodol stavebný úrad tak, ako je uvedené vo výroku rozhodnutia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na Mestskú časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka č. 1, 832 91 Bratislava 3, pričom odvolacím orgánom je Okresný úrad Bratislava. Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



Mgr. Rudolf Kusý
starosta miestnej časti
Bratislava-Nové Mesto

Správny poplatok vo výške 630 € uhradený prevodom z účtu

Doručuje sa

Účastník konania:

1. UBM KOLIBA, s.r.o., Plynárská 1, 821 09 Bratislava

Na vedomie:

1. PKT s.r.o., Rovniankova 16, 851 02 Bratislava
2. ATRIOS Architects s.r.o., Kutuzovova 11, 831 03 Bratislava
3. Krajské riaditeľstvo PZ Bratislava – KD1, Špiálska 14, 812 28 Bratislava 1
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva Bratislava hl. m. SR, Ružinovská 8, 820 09 Bratislava 29, P.O. BOX 26
5. Hasičský a záchranný útvar hl. m. SR Bratislava, Radlinského 6, 811 03 Bratislava
6. Inspektorát práce Bratislava, Za Kasárňou 1, 832 64 Bratislava
7. Okresný úrad Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, Tomášikova 46, 831 05 Bratislava

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 30.7.2026
Obec	: 529746	Bratislava-Nové Mesto	Čís vyhotovenia	: 21.21.47
Katastrálne územie	: 804380	Vlnohrad	Údaje platné k	: 29.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7528 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práva k nemu	Počet parcel: 2
4976/1	724	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu								
4976/60	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu								

Legenda

Spôsob využitia pozemku

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

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cesta, miestna a účelová komunikácia, levná cesta, poľná cesta, chodník, nekultúrna parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby	Počet stavieb: 1
13972	4976/1 4976/10 4976/12 4976/14 4976/16 4976/18 4976/22 4976/24 4976/26 4976/28 4976/30	9 Pod Vachmajstvom 14				1

Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/10 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7613.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/12 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/14 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/16 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7602.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/18 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7589.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/20 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7616.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/22 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7590.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/24 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7604.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/26 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/28 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7599.
Právny vzhľad k pozemku parcelné číslo 4976/30 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
Pod Vachmajstvom 14	3	12 - A12	15332/174489

Súpisné číslo

13972

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo

Miesto trvalého pobytu / Sídlo

Dátum narodenia: 20.7.1979

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-15118/2019 zo dňa 15.07.2019

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky

12

K nehnuteľnosti

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: macropix s.r.o. (IČO: 36774936) k bytu č. 12-A12, na 3.p. vchod Pod Vachmajstvom 14, formou predaja zálohu na dražbe, podľa P-898/2025

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-35525/2020, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151633) na byt č. 12-A12 na 3.p. vchod Pod Vachmajstvom 14, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-576/2026.

Správca - Neuvádzam

Iná oprávnená osoba - Neuvádzam

Ostatné priestory, nevýžadované

Iné údaje - nepriradené

Stavba súp. č. 13972 postavená na parc. č. 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 je nadzemná stavba.

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti

K vlastníckosti

Obsah

Práv o prechodu a prejazdu po pozemku parc. č. 4980/16, úctve, a nadväzná vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-25813/07 z 14.9.2007, (GP 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP 8/22018 - R-7477/18)

Práv o in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008, (GP 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP 8/22018 - R-7477/18)

Práv o in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť, užívať, a nadväzná vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynu, vedenie elektrickej energie, vedenie verejného osvetlenia, vedenie oznamovacích (optických) káblov, a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008, (GP 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP 8/22018 - R-7477/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo o prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky, parc. č. 6712/57, 6712/206, 6712/60 v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č.3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č.82/2018 - R-7477/18), GP ov. č. G1-2099/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriaďovať, užívať, a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky, parc. č. 6712/57, 6712/206, 6712/60, 6712/71 v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č.3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č.82/2018 - R-7477/18), GP ov. č. G1-2099/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriaďovať, užívať, a udržiavať komunikáciu na parc. č. 6712/60 v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č.3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č.82/2018 - R-7477/18)

Právo z vecného bremena - právo uloženia inžinierskych sietí na pozemku registra C KN parc. č. 4981 a právo prechodu a vstupu na pozemok registra C KN parc. č. 4981 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 5/2012 (č. o verejnosti 230/2012) v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-8039/14 zo dňa 26.05.2014, (GP č.3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č.82/2018 - R-7477/18)

Vecné bremeno na pozemok, parc. č. 4976/60, spočívajúce v povinnosti stáť právo umiestnenia a uloženia NN prípojky a NN kábla, vrátane vstupu na pozemok zatiaľ čo v vecnom bremeni na účelom zabezpečenia prevádzky, opráv a údržby, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 26/2019 (č. o verejnosti 336/2019) v prospech GEON, a.s., IČO 35925566, podľa V-7996/2019 zo dňa 29.3.2019

Právo z vecného bremena spočívajúce v práve stáť by, by tohto domu súpisné číslo 13972 na pozemkoch CKN parc. č. 4976/10, č. 4976/12, č. 4976/14, č. 4976/16, č. 4976/18, č. 4976/20, č. 4976/22, č. 4976/24, č. 4976/26, č. 4976/28, č. 4976/30 podľa V-9245/2019 zo dňa 27.05.2019;

Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (IČO 00151653) na byt č. 12-A12, na 3.p., vchod Pod Vachmajstrom 14., podľa V-35525/2020 zo dňa 14.01.2021

Záložné právo v prospech micropix, s.r.o. (IČO 36774936) na byt č. 12-A12, na 3.p., vchod Pod Vachmajstrom 14., podľa V-14870/2022 zo dňa 13.05.2022

Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného micropix, s.r.o. (IČO 36774936) na byt č. 12-A12, na 3.p., vchod Pod Vachmajstrom 14., podľa exekučného príkazu č. 133EX 13/24 zo dňa 03.07.2024 (sudný exekútor JUDr. Branislav Piško, Bratislava), Z-9819/2024

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

Vlastník poradové číslo 12

Vlastník poradové číslo 12

Vlastník poradové číslo 12

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 30.7.2026
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 21.23.01
Katastrálne územie	: 804380	Vrúbkov	Údaje platné k	: 29.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7528 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape						Počet parcelí: 2	
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4976/1	724	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1		
4976/60	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1		
Iné údaje: Bez zápisu							
Iné údaje: Bez zápisu							
Legenda							
Spôsob využitia pozemku							
1 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom							
22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekultúrne parkovisko a ich súčasť							
Spoločná nehnuteľnosť							
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou							
Umiestnenie pozemku							
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce							

Stavby				Počet stavieb: 1	
Stupňové číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
13972	9	Pod Vachmajstrom 14			1
Legenda					
9 Pod Vachmajstrom 14					
4976/1					
4976/10					
4976/12					
4976/14					
4976/16					
4976/18					
4976/20					
4976/22					
4976/24					
4976/26					
4976/28					
4976/30					

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/10 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7615.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/12 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/14 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/16 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7602.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/18 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7589.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/20 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7616.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/22 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7590.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/24 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/26 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/28 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7599.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/30 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Východ (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoločných pozemku	Počet nebytových priestorov: 1
Pod Vachmajstrom 14	-1 suterén	G01		
Stupňové číslo	Miestna časť	2	36048/17489	
Iné údaje: Bez zápisu				
Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov				
Miesto trvalého pobytu / Sídlisko				
Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj				
Chung Je Yoon v. Chung, Pod Vachmajstrom 13972/14, Bratislava, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 17.07.1979				
Titul nadobudnutia:				
Kúpna zmluva V-15118/2019 zo dňa 15.07.2019				
Iné údaje:				
parkovacie státie č. 7				
Poznámky				
20				
Oznámenie o začatí výkladu záložného práva a veriteľom: micropix s.r.o. (IČO: 36774930) na podiel 1/13 vnebytovom priestore - garáž č. G01, na -1.p., východ Pod Vachmajstrom 14, (parkovacie státie č. 7), formou predaja zálohu na dražbe, podľa P-898/2025				
Oznámenie o začatí výkladu záložného práva V-35525/2020, záložný a veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) na NP č. G01 na -1.p., východ Pod Vachmajstrom 14, v podiele 1/13 (parkovacie státie č. 7), formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, p-576/2026.				
K				
nehnuteľnosti				

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

Spôsob - Nevyžadovaný

Iná oprávnená osoba - Neexistujúca

Legenda

Druh nebytového priestoru

2 Garáž

Ostatné priestory nevyžadované

Iné údaje - nepriradené

Stavba súp. č. 13972 postavená na parc. č. 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 je nadzemná stavba.

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti

K vlastníckovi

Obsah

Práv o prechodu a prejazdu po pozemku parc. č. 4980/16, vnitro o výmere 51 m² v prospech vlastníka pozemku parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-25813/07 / 14.9.2007, (GP 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6910/18), (GP č. 822018 - R-7477/18)

Práv o - in. rem. ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovým vozidlami cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60.

podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č.3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č.82/2018 - R-7477/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriaďovať, užívať a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie, vedenie verejného osvetlenia, vedenie oznamovacích (topických) káblov a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky, parc.č.4971/4, 4980/6, 6386/10, 6586/11 a prospech vlastníka pozemkov, parc.č.4976/1, 4976/60, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č.3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č.82/2018 - R-7477/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky, parc.č. 6712/57, 6712/66, 6712/60 v prospech vlastníka pozemkov, parc.č.4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č.3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č.82/2018 - R-7477/18); GP ov.č. G1-2099/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriaďovať, užívať a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky, parc.č.6712/57, 6712/66, 6712/60, 6712/71 v prospech vlastníka pozemkov, parc.č.4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č.3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č.82/2018 - R-7477/18); GP ov.č. G1-2099/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriaďovať, užívať, komunikáciu na parc.č.6712/60 v prospech vlastníka pozemkov, parc.č.4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č.3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č.82/2018 - R-7477/18)

Právo z vecného bremena - právo uloženia inžinierskych sietí na pozemku registra C KN, parc.č. 4981 a právo prechodu a vstupu na pozemok registra C KN, parc.č. 4981 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.5/2012 (č.0verenia 23/02/2012) v prospech vlastníka pozemkov registra C KN, parc.č. 4976/1, 4976/60, podľa V-8039/14 zo dňa 26.05.2014. (GP č.3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č.82/2018 - R-7477/18)

Vecné bremeno na pozemok, parc.č. 4976/60, spočívajúce v povinnosti stúpať, právo umiestnenia a uloženia NN prípojky a NN kábla, vrátane vstupu na pozemok zaťažený vecným bremenom za účelom zabezpečenia prevádzky, opravy a údržby, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 26/2019 (č.0verenia G1-536/2019) v prospech GEON, a.s., IČO 35925566, podľa V-7096/2019 zo dňa 29.3.2019.

Právo z vecného bremena spočívajúce v práve starby bytového domu súpisné číslo 13972 na pozemkoch C KN, parc.č.4976/10, č.4976/12, č.4976/14, č.4976/18, č.4976/20, č.4976/22, č.4976/24, č.4976/26, č.4976/28, č.4976/30 podľa V-9245/2019 zo dňa 27.05.2019;

Založené právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s. (IČO 00151653) na podiel 1/13 na nebytovom priestore - garáž č. G01, na -1 p., v chod Pod Václavmajstrov 14, (parkovacie státie č.7), podľa V-35525/2020 zo dňa 14.01.2021

Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného microptix, s.r.o. (IČO: 36774939) na podiel 1/13 k nebytovému priestoru - garáž č. G01, na -1 p., v chod Pod Václavmajstrov 14, (parkovacie státie č.7), podľa exekučného príkazu č. 133EX 13/24 zo dňa 03.07.2024 (súdny exekútor JUDr. Branislav Piško, Bratislava, Z-9819/2024

Vlastník poradové číslo 20

Vlastník poradové číslo 20

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 30.7.2026
Obec	: 529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 21.2.21
Katastrálne územie	: 804380	Vinohrady	Údaje platné k	: 29.7.2026, 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7528 ČIASŤ A

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelný register „C“ evidovaný na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu	Počet parcel 2
4976/1	724	Zastavaná plocha a nádvorie	15	1	1	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu								
4976/60	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu								

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená tvorá budova označená súpisným číslom
22 Pozemok, na ktorom je postavená množníska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lezná cesta, chodník, nekrytý
parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Supisné číslo	Ná pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Stavby	Počet stavieb 1
			Právo stavby	Umiestnenie stavby
13972	4976/1 4976/10 4976/12 4976/14 4976/16 4976/18 4976/20 4976/22 4976/24 4976/26 4976/28 4976/30	9 Pod Vachmajstrom 14		1

Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/10 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7613
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/12 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/14 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/16 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7592
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/18 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7589
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/20 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7616
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/22 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/24 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7604
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/26 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/28 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7599
Právo v zriaď k pozemku parcelné číslo 4976/30 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍČIA INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru S06	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na prístupenskej a spoločnískovej pozemku	Počet nebytových priestorov: 1
Pod Vachmajstrom 14	13972	8	255/17489	

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno /Názov	Titul, priezvisko, meno, rodné meno /Názov	Spolu vlastnícky podiel
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo	
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	

Chung Je Yoon r. Chung, Pod Vachmajstrom 13972/14, Bratislava, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 17.07.1979

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva V-1511N/2019 zo dňa 15.07.2019

Iné údaje: Bez zápisu

32

Poznámky

Oznámenie o začatí výkonného práva a verifikácii: micropix s r.o. (IČO: 36774936) k nebytovému priestoru - skladový priestor č. S06, na -1 p., vchod Pod Vachmajstrom 14, formou predaja zálohu na dražbe, podľa P. 898/2025

Oznámenie o začatí výkonného práva V-35525/2020, záložný vklad Slovenská sporiteľňa, a s. (IČO: 00151653) na NP č. S06 na -1 p., vchod Pod Vachmajstrom 14, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-576/2026

Správa - Nevidovaní

Iná oprávnená osoba - Nevidovaní

Legenda

Druh nebytového priestoru

8 Skladový priestor

Ostatné priestory nevyužívané

Iné údaje: neprijaté

Stavba súč. 13972 postavená na parc. č. 4976/10, 4976/12, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/28, 4976/30 je

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti

K vlastníckovi

Obsah

Právo prechodu a prejazdu po pozemku parc. č. 4980/16, vinice o výmere 51 m² v prospech vlastníka pozemku parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-2581307 z 14.9.2007, (GP 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7177/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemku parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č. 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7177/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriaďovať, užívať a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie, vedenie verejného osvetlenia, vedenie oznamovaciích

optických káblov a iné vedenia mŕžmienských sietí cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č. 3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č. 82/2018 - R-7477/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky, parc. č. 6712/57, 6712/206, 6712/60, 6712/69 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č. 3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č. 82/2018 - R-7477/18). GP ovč. GI-2099/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť, užívať a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie a iné vedenia mŕžmienských sietí cez pozemky, parc. č. 6712/57, 6712/206, 6712/60, 6712/71 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č. 3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č. 82/2018 - R-7477/18). GP ovč. GI-2099/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť pozemnú komunikáciu na parc. č. 6712/60 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008. (GP č. 3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č. 82/2018 - R-7477/18)

Právo z vecného bremena - právo uloženia mŕžmienských sietí na pozemku registra C KN parc. č. 4981 a právo prechodu a vstupu na pozemok registra C KN parc. č. 4981 v rozsahu významnom s geometrickom pláne č. 52012 (č. overenia 230/2012) v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-8039/14 zo dňa 26.05.2014. (GP č. 3/2018 - Z-10451/18). (GP 9/2018 - R-6916/18). (GP č. 82/2018 - R-7477/18)

Vecné bremeno na pozemok parc. č. 4976/60, spočívajúce v povinnosti stupiel právo umiestnenia a uloženia KN pripojky a NN kábla, vrátane vstupu na pozemok, zatiaľ čo, vety m bremenom za účelom zabezpečenia prevádzky, opráv a údržby, v rozsahu významnom geometrickým plánom č. 26/2019 (č. overenia GI-536/2019) v prospech GEON, a.s., IČO 35925566, podľa V-7996/2019 zo dňa 29.3.2019.

Právo z vecného bremena spočívajúce v práve stavby bytového domu súpisné číslo 13972 na pozemkoch C KN parc. č. 4976/10, č. 4976/12, č. 4976/14, č. 4976/16, č. 4976/18, č. 4976/20, č. 4976/22, č. 4976/24, č. 4976/26, č. 4976/28, č. 4976/30 podľa V-9245/2019 zo dňa 27.05.2019.

Založené právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653) na nebytový priestor - skladový priestor č. S06, na -I. p., vchod Pod Vachmajstom 14, podľa V-35525/2020 zo dňa 14.01.2021

Založené právo v prospech micropix, s.r.o. (IČO: 36774936) na nebytový priestor - skladový priestor č. S06, na -I. p., vchod Pod Vachmajstom 14, podľa V-14870/2022 zo dňa 13.05.2022.

Príkaz na zriadenie evakuačného záložného práva v prospech oprávneného micropix, s.r.o. (IČO: 36774936) na nebytový priestor - skladový priestor č. S06, na -I. p., vchod Pod Vachmajstom 14, podľa evakuačného plánu č. 133EX 13/24 zo dňa 03.07.2024 (súdny exekútor JUDr. Branislav Plásko, Bratislava). Z-9819/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vlastník poradové číslo 32

Vlastník poradové číslo 32

Vlastník poradové číslo 32

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	30.7.2026
Obec	529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	21.25.36
Katastrálne územie	804780	Vinochod	Údaje platné k	29.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne účony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7528 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelný register „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcel 2
Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4976/1	724	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							
4976/60	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

- Spôsob využitia pozemku
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
 - 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lemná cesta, poľná cesta, chodník, nekrytý parkovisko a ich súčasť
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stav by	Popis stav by	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stav by
13972	9 Pod Vachmajstrom 14				1
	4976/1				
	4976/10				
	4976/12				
	4976/14				
	4976/16				
	4976/18				
	4976/20				
	4976/22				
	4976/24				
	4976/26				
	4976/28				
	4976/30				

- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/10 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7615.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/12 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7615.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/14 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/16 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/18 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7591.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/20 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7616.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/22 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7590.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/24 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7604.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/26 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/28 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7599.
- Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 4976/30 pod stavbou s č. 13972 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7618.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

- Druh stavby
- 9 Bytový dom
- Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory					Počet nebytových priestorov: 1
Vchod (číslo) Pod Vachmajstrom 14	Poschodie - I suterén	Číslo nebytového priestoru T03	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku	2557/174489	
Súpisné číslo 13972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 12			
Iné údaje: Bez zápisu					
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov				Spoluvlastnícky podiel
	Miesto trvalého pobytu / Sídlo				
	Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj				
	Chung Je Yeon r. Chung, Pod Vachmajstrom 13972/14, Bratislava, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 17.07.1979				1/32
	Titul nadobudnutia:				
	Kúpna zmluva V-15118/2019 zo dňa 15.07.2019				
Iné údaje:					
	NP č. T03 - komunálny odpad:				
61	Poznámky				K nehnuteľnosti

- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: micropix s.r.o. (IČO: 36774936) na podiel 1/32 v nebytovom priestore - ný nebytový priestor č. T03, - I p., vchod Pod Vachmajstrom 14, (parkovacie stálie č. 7), formou predaja zálohu na dražbe, podľa P-898/2025
- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-355257/2020, záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151633) na NP č. T03 na - I p., vchod Pod Vachmajstrom 14, v podiele 1/32, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-376/2026.

Ostatní vlastníci nevyžiadani.

- Správca - Nevydovani
- Iná oprávnená osoba - Nevydovani

Legenda

- Druh nebytového priestoru
- 12 Iný nebytový priestor

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Stavba súp. č. 13972 postavená na parc. č. 4976/10, 4976/14, 4976/16, 4976/18, 4976/20, 4976/22, 4976/24, 4976/26, 4976/30 je nadzemná stavba.

ČASŤ C: TARCHY

- K nehnuteľnosti
- K vlastníckovi

Obsah

Právo prechodu a prejazdu po pozemku parc. č. 4980/16, vinice o výmere 51 m², v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-2581307 z 14.9.2007. (OP 32018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-4916/18), (GP 8/2018 - R-7477/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/11, v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4976/1, 4976/60.

podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č. 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7477/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť, užívať, a udržovať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie, vedenie verejného osvetlenia, vedenie oznamovacích (optických) káblov a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky, parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č. 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7477/18)

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky, parc. č. 6712/57, 6712/58, 6712/60, 6712/61, 6712/62, 6712/63, 6712/64, 6712/65, 6712/66, 6712/67, 6712/68, 6712/69, 6712/70, 6712/71 v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č. 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7477/18), GP o. č. GI-2009/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť, užívať, a udržovať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky, parc. č. 6712/57, 6712/58, 6712/60, 6712/61, 6712/62, 6712/63, 6712/64, 6712/65, 6712/66, 6712/67, 6712/68, 6712/69, 6712/70, 6712/71 v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č. 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7477/18), GP o. č. GI-2009/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť pozemnú komunikáciu na parc. č. 6712/60 v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č. 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7477/18)

Právo z vecného bremena - právo uloženia inžinierskych sietí na pozemku registra C KN parc. č. 4981 a právo prechodu a vstupu na pozemok registra C KN parc. č. 4981 v rozsahu významnom v geometrickom pláne č. 5/2012 (č. overenia 230/2012) v prospech vlastníka pozemkov, parc. č. 4976/1, 4976/60, podľa V-8039/14 zo dňa 26.05.2014, (GP č. 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č. 82/2018 - R-7477/18)

Vecné bremeno na pozemok, parc. č. 4976/60, spočívajúce v povinnosti stáť právo umiestnenia a uloženia NN prípojky a NN kábla vrátane vstupu na pozemok zatiaľ čo v vecnom bremenom za účelom zabezpečenia prevádzky, opráv a udržby, v rozsahu významnom v geometrickom pláne č. 536/2019) v prospech GEON, a.s., IČO 35925366, podľa V-7996/2019 zo dňa 29.3.2019.

Právo z vecného bremena spočívajúce v práve starby bytového domu súpisné číslo 13973 na pozemkoch C KN parc. č. 4976/10, č. 4976/12, č. 4976/14, č. 4976/16, č. 4976/18, č. 4976/20, č. 4976/22, č. 4976/24, č. 4976/26, č. 4976/28, č. 4976/30 podľa V-9245/2019 zo dňa 27.05.2019.

Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653) na podiel 1/32 na nebytovom priestore - in rem, nebytový priestor č. T03, na -1.p., vchod Pod Vachmajstom 14, podľa V-35525/2020 zo dňa 14.01.2021

Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného microprax, s.r.o. (IČO 36774930) na podiel 1/32 k nebytovému priestoru - in rem, nebytový priestor č. T03, na -1.p., vchod Pod Vachmajstom 14, podľa exekučného príkazu č. 133EX 13/24 zo dňa 03.07.2024 (súdny exekútor JUDr. Branislav Pisko, Bratislava), Z-0819/2024

Výpis je nepoužitelný na právne úkony

Vlastník poradové číslo 61

Vlastník poradové číslo 61

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 103	Dátum vyhotovenia	: 30.7.2026
Obec	: Bratislava-III	Čas vyhotovenia	: 21:27:38
Katastrálne územie	: Bratislava-Nové Mesto	Údaje platné k	: 29.7.2026 18:00:00
	: 804380		

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7531 ČIASTOČNÝ
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape							Počet parcel: 13
Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
Iné údaje: Bez zápisu	4975/1	209	Ostatná plocha	37	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4975/6	247	Ostatná plocha	37	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/41	57	Ostatná plocha	37	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/43	361	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/44	6	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/45	5	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/46	9	Ostatná plocha	37	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/47	35	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/49	80	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/51	15	Ostatná plocha	37	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/52	9	Zastavaná plocha a nádvorie	22	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/59	32	Ostatná plocha	37	1	1	1
Iné údaje: Bez zápisu	4976/65	118	Ostatná plocha	37	1	1	1

Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýje parkovisko a ich súčasť
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kameňom a iné plochy, ktoré neposkytujú iný účel
- Spoločná nehnuteľnosť
- 1 Pozemok, nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník		Počet vlastníkov: 1
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoločná vlastnícky podiel
	Chung Je Yoon r. Chung, Pod Vachmajštrum 13972/14, Bratislava, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 17.07.1979	4/133
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-151118/2019 zo dňa 15.07.2019	
	Iné údaje: Bez zápisu	
22	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v vertelom: micropix s.r.o. (IČO: 36774936) na podiel 4/133 k pozemkom registra C KN parc. č. 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, formou predaja zálohu na dražbe, podľa P-898/2025	
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-35525/2020, záložným v vertelom Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 60151633) na pozemky registra C KN parc. č. 4975/1, 4975/6, 7976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, v podiele 4/133, formou predaja nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe, P-576/2026.	
	Ostatní vlastníci nevyžiadani.	

ČASŤ C: FARCHY

K nehnuteľnosti	K vlastníkov	Obsah
		Právo prechodu a prejazdu po pozemku parc. č. 4980/16, vinice o výmere 51 m² v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, podľa V-25813/07 z 14.9.2007, (GP 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP 8/22018 - R-7477/18)
		Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo o prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008, (GP 3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP 8/22018 - R-7477/18)
		Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriaďovať, užívať, a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie elektrickej energie, vedenie verejného osvetlenia, vedenie odtokových (opukových) káblov a iné vedenia inžinierskych sietí, cez pozemky parc. č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc. č. 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, podľa V-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP 8/22018 - R-7477/18)
		Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky parc. č. 6712/57, 6712/66, 6712/67, 6712/68, 6712/69, 6712/70, 6712/71, 6712/72, 6712/73, 6712/74, 6712/75, 6712/76, 6712/77, 6712/78, 6712/79, 6712/80, 6712/81, 6712/82, 6712/83, 6712/84, 6712/85, 6712/86, 6712/87, 6712/88, 6712/89, 6712/90, 6712/91, 6712/92, 6712/93, 6712/94, 6712/95, 6712/96, 6712/97, 6712/98, 6712/99, 6713/00, 6713/01, 6713/02, 6713/03, 6713/04, 6713/05, 6713/06, 6713/07, 6713/08, 6713/09, 6713/10, 6713/11, 6713/12, 6713/13, 6713/14, 6713/15, 6713/16, 6713/17, 6713/18, 6713/19, 6713/20, 6713/21, 6713/22, 6713/23, 6713/24, 6713/25, 6713/26, 6713/27, 6713/28, 6713/29, 6713/30, 6713/31, 6713/32, 6713/33, 6713/34, 6713/35, 6713/36, 6713/37, 6713/38, 6713/39, 6713/40, 6713/41, 6713/42, 6713/43, 6713/44, 6713/45, 6713/46, 6713/47, 6713/48, 6713/49, 6713/50, 6713/51, 6713/52, 6713/53, 6713/54, 6713/55, 6713/56, 6713/57, 6713/58, 6713/59, 6713/60, 6713/61, 6713/62, 6713/63, 6713/64, 6713/65, 6713/66, 6713/67, 6713/68, 6713/69, 6713/70, 6713/71, 6713/72, 6713/73, 6713/74, 6713/75, 6713/76, 6713/77, 6713/78, 6713/79, 6713/80, 6713/81, 6713/82, 6713/83, 6713/84, 6713/85, 6713/86, 6713/87, 6713/88, 6713/89, 6713/90, 6713/91, 6713/92, 6713/93, 6713/94, 6713/95, 6713/96, 6713/97, 6713/98, 6713/99, 6714/00, 6714/01, 6714/02, 6714/03, 6714/04, 6714/05, 6714/06, 6714/07, 6714/08, 6714/09, 6714/10, 6714/11, 6714/12, 6714/13, 6714/14, 6714/15, 6714/16, 6714/17, 6714/18, 6714/19, 6714/20, 6714/21, 6714/22, 6714/23, 6714/24, 6714/25, 6714/26, 6714/27, 6714/28, 6714/29, 6714/30, 6714/31, 6714/32, 6714/33, 6714/34, 6714/35, 6714/36, 6714/37, 6714/38, 6714/39, 6714/40, 6714/41, 6714/42, 6714/43, 6714/44, 6714/45, 6714/46, 6714/47, 6714/48, 6714/49, 6714/50, 6714/51, 6714/52, 6714/53, 6714/54, 6714/55, 6714/56, 6714/57, 6714/58, 6714/59, 6714/60, 6714/61, 6714/62, 6714/63, 6714/64, 6714/65, 6714/66, 6714/67, 6714/68, 6714/69, 6714/70, 6714/71, 6714/72, 6714/73, 6714/74, 6714/75, 6714/76, 6714/77, 6714/78, 6714/79, 6714/80, 6714/81, 6714/82, 6714/83, 6714/84, 6714/85, 6714/86, 6714/87, 6714/88, 6714/89, 6714/90, 6714/91, 6714/92, 6714/93, 6714/94, 6714/95, 6714/96, 6714/97, 6714/98, 6714/99, 6715/00, 6715/01, 6715/02, 6715/03, 6715/04, 6715/05, 6715/06, 6715/07, 6715/08, 6715/09, 6715/10, 6715/11, 6715/12, 6715/13, 6715/14, 6715/15, 6715/16, 6715/17, 6715/18, 6715/19, 6715/20, 6715/21, 6715/22, 6715/23, 6715/24, 6715/25, 6715/26, 6715/27, 6715/28, 6715/29, 6715/30, 6715/31, 6715/32, 6715/33, 6715/34, 6715/35, 6715/36, 6715/37, 6715/38, 6715/39, 6715/40, 6715/41, 6715/42, 6715/43, 6715/44, 6715/45, 6715/46, 6715/47, 6715/48, 6715/49, 6715/50, 6715/51, 6715/52, 6715/53, 6715/54, 6715/55, 6715/56, 6715/57, 6715/58, 6715/59, 6715/60, 6715/61, 6715/62, 6715/63, 6715/64, 6715/65, 6715/66, 6715/67, 6715/68, 6715/69, 6715/70, 6715/71, 6715/72, 6715/73, 6715/74, 6715/75, 6715/76, 6715/77, 6715/78, 6715/79, 6715/80, 6715/81, 6715/82, 6715/83, 6715/84, 6715/85, 6715/86, 6715/87, 6715/88, 6715/89, 6715/90, 6715/91, 6715/92, 6715/93, 6715/94, 6715/95, 6715/96, 6715/97, 6715/98, 6715/99, 6716/00, 6716/01, 6716/02, 6716/03, 6716/04, 6716/05, 6716/06, 6716/07, 6716/08, 6716/09, 6716/10, 6716/11, 6716/12, 6716/13, 6716/14, 6716/15, 6716/16, 6716/17, 6716/18, 6716/19, 6716/20, 6716/21, 6716/22, 6716/23, 6716/24, 6716/25, 6716/26, 6716/27, 6716/28, 6716/29, 6716/30, 6716/31, 6716/32, 6716/33, 6716/34, 6716/35, 6716/36, 6716/37, 6716/38, 6716/39, 6716/40, 6716/41, 6716/42, 6716/43, 6716/44, 6716/45, 6716/46, 6716/47, 6716/48, 6716/49, 6716/50, 6716/51, 6716/52, 6716/53, 6716/54, 6716/55, 6716/56, 6716/57, 6716/58, 6716/59, 6716/60, 6716/61, 6716/62, 6716/63, 6716/64, 6716/65, 6716/66, 6716/67, 6716/68, 6716/69, 6716/70, 6716/71, 6716/72, 6716/73, 6716/74, 6716/75, 6716/76, 6716/77, 6716/78, 6716/79, 6716/80, 6716/81, 6716/82, 6716/83, 6716/84, 6716/85, 6716/86, 6716/87, 6716/88, 6716/89, 6716/90, 6716/91, 6716/92, 6716/93, 6716/94, 6716/95, 6716/96, 6716/97, 6716/98, 6716/99, 6717/00, 6717/01, 6717/02, 6717/03, 6717/04, 6717/05, 6717/06, 6717/07, 6717/08, 6717/09, 6717/10, 6717/11, 6717/12, 6717/13, 6717/14, 6717/15, 6717/16, 6717/17, 6717/18, 6717/19, 6717/20, 6717/21, 6717/22, 6717/23, 6717/24, 6717/25, 6717/26, 6717/27, 6717/28, 6717/29, 6717/30, 6717/31, 6717/32, 6717/33, 6717/34, 6717/35, 6717/36, 6717/37, 6717/38, 6717/39, 6717/40, 6717/41, 6717/42, 6717/43, 6717/44, 6717/45, 6717/46, 6717/47, 6717/48, 6717/49, 6717/50, 6717/51, 6717/52, 6717/53, 6717/54, 6717/55, 6717/56, 6717/57, 6717/58, 6717/59, 6717/60, 6717/61, 6717/62, 6717/63, 6717/64, 6717/65, 6717/66, 6717/67, 6717/68, 6717/69, 6717/70, 6717/71, 6717/72, 6717/73, 6717/74, 6717/75, 6717/76, 6717/77, 6717/78, 6717/79, 6717/80, 6717/81, 6717/82, 6717/83, 6717/84, 6717/85, 6717/86, 6717/87, 6717/88, 6717/89, 6717/90, 6717/91, 6717/92, 6717/93, 6717/94, 6717/95, 6717/96, 6717/97, 6717/98, 6717/99, 6718/00, 6718/01, 6718/02, 6718/03, 6718/04, 6718/05, 6718/06, 6718/07, 6718/08, 6718/09, 6718/10, 6718/11, 6718/12, 6718/13, 6718/14, 6718/15, 6718/16, 6718/17, 6718/18, 6718/19, 6718/20, 6718/21, 6718/22, 6718/23, 6718/24, 6718/25, 6718/26, 6718/27, 6718/28, 6718/29, 6718/30, 6718/31, 6718/32, 6718/33, 6718/34, 6718/35, 6718/36, 6718/37, 6718/38, 6718/39, 6718/40, 6718/41, 6718/42, 6718/43, 6718/44, 6718/45, 6718/46, 6718/47, 6718/48, 6718/49, 6718/50, 6718/51, 6718/52, 6718/53, 6718/54, 6718/55, 6718/56, 6718/57, 6718/58, 6718/59, 6718/60, 6718/61, 6718/62, 6718/63, 6718/64, 6718/65, 6718/66, 6718/67, 6718/68, 6718/69, 6718/70, 6718/71, 6718/72, 6718/73, 6718/74, 6718/75, 6718/76, 6718/77, 6718/78, 6718/79, 6718/80, 6718/81, 6718/82, 6718/83, 6718/84, 6718/85, 6718/86, 6718/87, 6718/88, 6718/89, 6718/90, 6718/91, 6718/92, 6718/93, 6718/94, 6718/95, 6718/96, 6718/97, 6718/98, 6718/99, 6719/00, 6719/01, 6719/02, 6719/03, 6719/04, 6719/05, 6719/06, 6719/07, 6719/08, 6719/09, 6719/10, 6719/11, 6719/12, 6719/13, 6719/14, 6719/15, 6719/16, 6719/17, 6719/18, 6719/19, 6719/20, 6719/21, 6719/22, 6719/23, 6719/24, 6719/25, 6719/26, 6719/27, 6719/28, 6719/29, 6719/30, 6719/31, 6719/32, 6719/33, 6719/34, 6719/35, 6719/36, 6719/37, 6719/38, 6719/39, 6719/40, 6719/41, 6719/42, 6719/43, 6719/44, 6719/45, 6719/46, 6719/47, 6719/48, 6719/49, 6719/50, 6719/51, 6719/52, 6719/53, 6719/54, 6719/55, 6719/56, 6719/57, 6719/58, 6719/59, 6719/60, 6719/61, 6719/62, 6719/63, 6719/64, 6719/65, 6719/66, 6719/67, 6719/68, 6719/69, 6719/70, 6719/71, 6719/72, 6719/73, 6719/74, 6719/75, 6719/76, 6719/77, 6719/78, 6719/79, 6719/80, 6719/81, 6719/82, 6719/83, 6719/84, 6719/85, 6719/86, 6719/87, 6719/88, 6719/89, 6719/90, 6719/91, 6719/92, 6719/93, 6719/94, 6719/95, 6719/96, 6719/97, 6719/98, 6719/99, 6720/00, 6720/01, 6720/02, 6720/03, 6720/04, 6720/05, 6720/06, 6720/07, 6720/08, 6720/09, 6720/10, 6720/11, 6720/12, 6720/13, 6720/14, 6720/15, 6720/16, 6720/17, 6720/18, 6720/19, 6720/20, 6720/21, 6720/22, 6720/23, 6720/24, 6720/25, 6720/26, 6720/27, 6720/28, 6720/29, 6720/30, 6720/31, 6720/32, 6720/33, 6720/34, 6720/35, 6720/36, 6720/37, 6720/38, 6720/39, 6720/40, 6720/41, 6720/42, 6720/43, 6720/44, 6720/45, 6720/46, 6720/47, 6720/48, 6720/49, 6720/50, 6720/51, 6720/52, 6720/53, 6720/54, 6720/55, 6720/56, 6720/57, 6720/58, 6720/59, 6720/60, 6720/61, 6720/62, 6720/63, 6720/64, 6720/65, 6720/66, 6720/67, 6720/68, 6720/69, 6720/70, 6720/71, 6720/72, 6720/73, 6720/74, 6720/75, 6720/76, 6720/77, 6720/78, 6720/79, 6720/80, 6720/81, 6720/82, 6720/83, 6720/84, 6720/85, 6720/86, 6720/87, 6720/88, 6720/89, 6720/90, 6720/91, 6720/92, 6720/93, 6720/94, 6720/95, 6720/96, 6720/97, 6720/98, 6720/99, 6721/00, 6721/01, 6721/02, 6721/03, 6721/04, 6721/05, 6721/06, 6721/07, 6721/08, 6721/09, 6721/10, 6721/11, 6721/12, 6721/13, 6721/14, 6721/15, 6721/16, 6721/17, 6721/18, 6721/19, 6721/20, 6721/21, 6721/22, 6721/23, 6721/24, 6721/25, 6721/26, 6721/27, 6721/28, 6721/29, 6721/30, 6721/31, 6721/32, 6721/33, 6721/34, 6721/35, 6721/36, 6721/37, 6721/38, 6721/39, 6721/40, 6721/41, 6721/42, 6721/43, 6721/44, 6721/45, 6721/46, 6721/47, 6721/48, 6721/49, 6721/50, 6721/51, 6721/52, 6721/53, 6721/54, 6721/55, 6721/56, 6721/57, 6721/58, 6721/59, 6721/60, 6721/61, 6721/62, 6721/63, 6721/64, 6721/65, 6721/66, 6721/67, 6721/68, 6721/69, 6721/70, 6721/71, 6721/72, 6721/73, 6721/74, 6721/75, 6721/76, 6721/77, 6721/78, 6721/79, 6721/80, 6721/81, 6721/82, 6721/83, 6721/84, 6721/85, 6721/86, 6721/87, 6721/88, 6721/89, 6721/90, 6721/91, 6721/92, 6721/93, 6721/94, 6721/95, 6721/96, 6721/97, 6721/98, 6721/99, 6722/00, 6722/01, 6722/02, 6722/03, 6722/04, 6722/05, 6722/06, 6722/07, 6722/08, 6722/09, 6722/10, 6722/11, 6722/12, 6722/13, 6722/14, 6722/15, 6722/16, 6722

4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008, (GP č.3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č.82/2018 - R-7177/18); GP 01 č. GI-2099/2025, R-574/2026

Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť pozemnú komunikáciu na parc.č.6712/60 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 9/2018 - R-6916/18), (GP č.82/2018 - R-7177/18)

Právo z vecného bremena - právo uloženia inžinierskych sietí na pozemku registra C KN parc. č. 4981 a právo prechodu a vstupu na pozemok registra C KN parc. č. 4981 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, podľa V-8039/14 zo dňa 26.05.2014, (GP č.3/2018 - Z-10451/18), (GP 9/2018 - R-6916/18), (GP č.82/2018 - R-7177/18)

Vecné bremeno na pozemky parc. č. 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/51, 4976/59, spočívajúce v povinnosti stupiel právo umiestnenia a uloženia NN prípojky a NN kábla vrátane vstupu na pozemky, zatiaľ čo vecný in bremenom za účelom zabezpečenia prevádzky, opráv a údržby, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 36/2019 (č. overenia GI-536/2019) v prospech GEON, a.s., IČO 35925566, podľa V-7996/2019 zo dňa 29.3.2019.

Vecné bremeno spočívajúce v práve užívať a v práve vybudovať deťské ihrisko na pozemku registra C KN parc.č. 4975/1 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 6712/61, podľa V-9030/2019 zo dňa 05.04.2019.

Založené právo v prospech Slovenská sporiteľňa a.s. (IČO 00151653) na podiel 4/133 na pozemkoch registra C KN parc.č. 4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, podľa V-35525/2020 zo dňa 14.01.2021

Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného micropix, s.r.o (IČO 36774939) na podiel 4/133 k pozemkom registra C KN parc.č.4975/1, 4975/6, 4976/41, 4976/43, 4976/44, 4976/45, 4976/46, 4976/47, 4976/49, 4976/51, 4976/52, 4976/59, 4976/65, podľa exekučného príkazu č. 13JEX 13/24 zo dňa 03.07.2024 súdny exekútor JUDr. Branislav Piško, Bratislava), Z-9819/2024

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	103	Bratislava III	Dátum vyhotovenia	: 30.7.2026
Obec	529346	Bratislava-Nové Mesto	Čas vyhotovenia	: 21:28:25
Katastrálne územie	804380	Vinohrady	Údaje platné k	: 29.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7602

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
4976/15	7	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
4976/16	6	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 13972 evidovanej na pozemku parcelné číslo 4976/16 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7528.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Chung Je Yeon r. Chung, Pod Vachmajstrom 13972/14, Bratislava, PSČ 831 01, SR, Dátum narodenia: 17.07.1979	1/1

Titul nadobudnutia:
Kúpna zmluva V-15118/2019 zo dňa 15.07.2019

Iné údaje: Bez zápisu

1 Poznámky

K nehnuteľnosti

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom: micropix s.r.o. (IČO: 36774936) na pozemky registra C KN parc.č.4976/15, 4976/16. formou predaja zálohu na dražbe, podľa P-898/2025

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva V-35525/2020. záložným veriteľom Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO: 00151653) na pozemky registra C KN parc. č.4976/15, 4976/16, formou predaja nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe, P-576/2026.

Správca - Neevidovaný

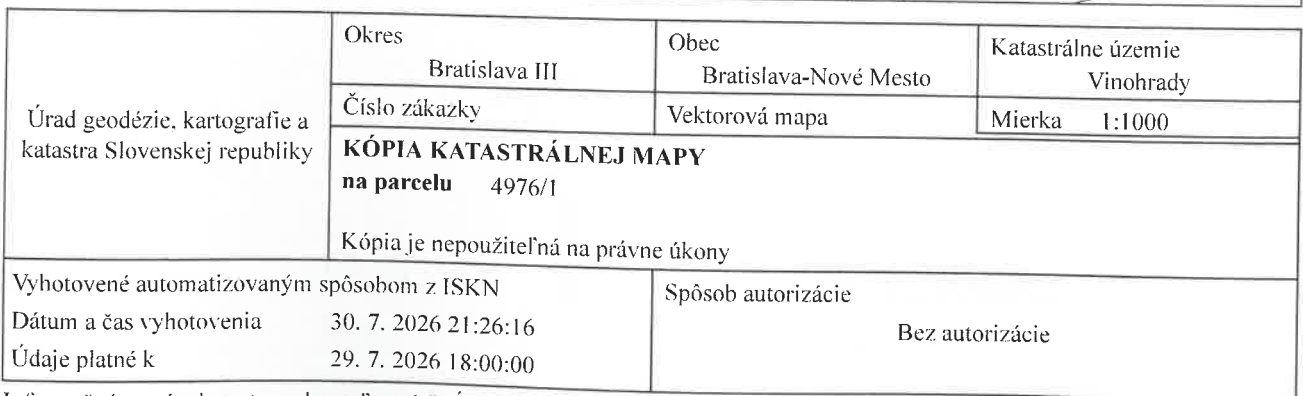
Nájomca - Neevidovaný

ČASŤ C: ĽARCHYK nehnuteľnosti
K vlastníkovi**Obsah**

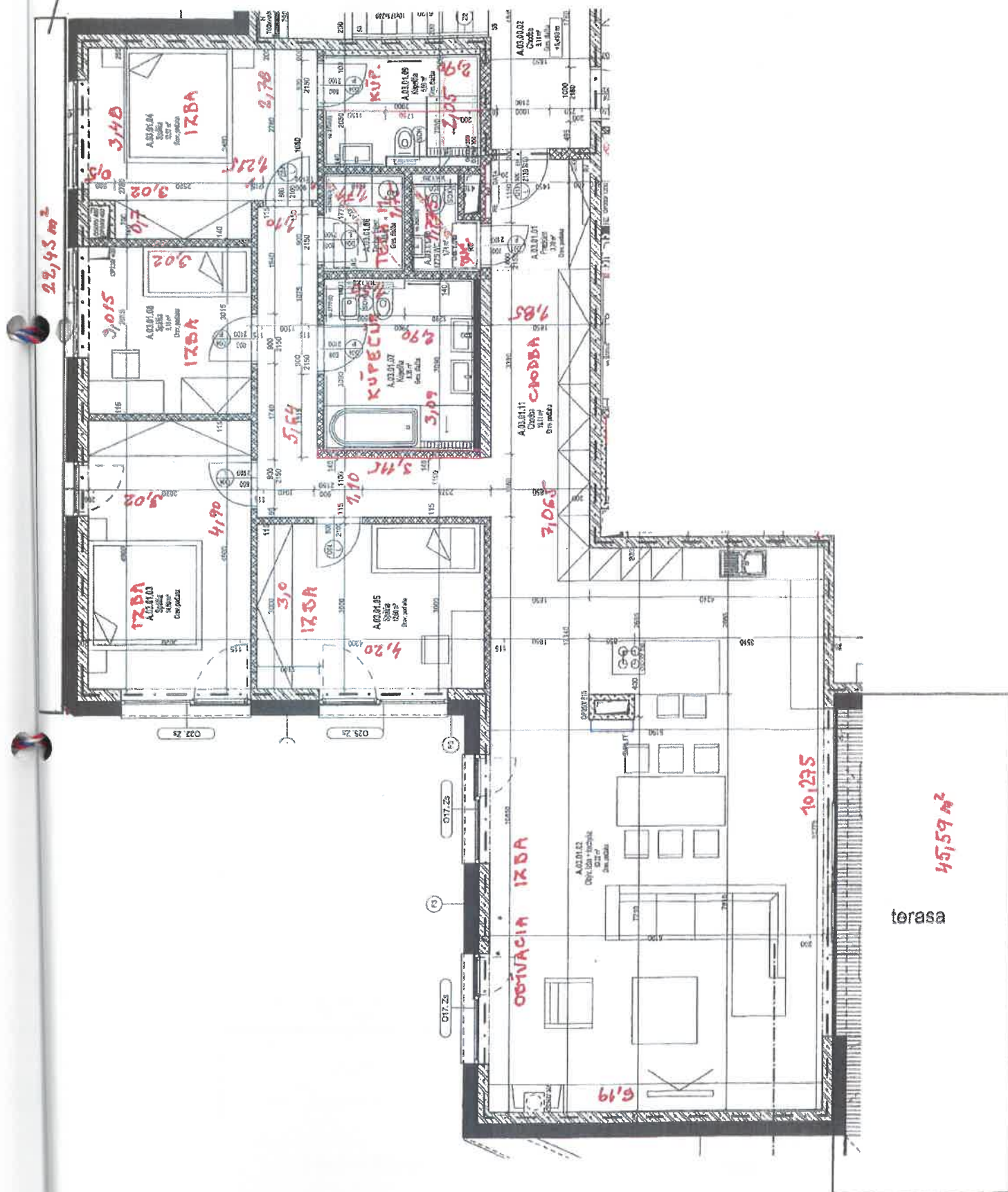
Vlastník poradové číslo 1	Právo prechodu a prejazdu po pozemku parc.č.4980/16, vinice o výmere 51 m2 v prospech vlastníka pozemkov parc.č. 4976/15, 4976/16, podľa V-25813/07 z 14.9.2007,
Vlastník poradové číslo 1	Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky parc.č. 4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.4976/15, 4976/16, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008
Vlastník poradové číslo 1	Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť, užívať, a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie, vedenie verejného osvetlenia, vedenie oznamovacích (optických) káblov a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky parc.č.4971/4, 4980/6, 6586/10, 6586/11 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.4976/15, 4976/16, podľa V-15082/08 zo dňa 30.05.2008
Vlastník poradové číslo 1	Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými vozidlami cez pozemky parc.č. 6712/57, 6712/206, 6712/60 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.4976/15, 4976/16, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008; GP ov.č. G1-2099/2025, R-574/2026
Vlastník poradové číslo 1	Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť, užívať, a udržiavať vedenie kanalizácie, vedenie vodovodu, vedenie plynovodu, vedenie elektrickej energie a iné vedenia inžinierskych sietí cez pozemky parc.č.6712/57, 6712/206, 6712/60, 6712/71 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.4976/15, 4976/16, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008; GP ov.č. G1-2099/2025, R-574/2026
Vlastník poradové číslo 1	Právo - in rem, ktorému zodpovedá právo zriadiť pozemnú komunikáciu na parc.č.6712/60 v prospech vlastníka pozemkov parc.č.4976/15, 4976/16, podľa V-15078/08 zo dňa 30.05.2008
Vlastník poradové číslo 1	Právo z vecného bremena - právo uloženia inžinierskych sietí na pozemku registra C KN parc. č. 4981 a právo prechodu a vstupu na pozemok registra C KN parc. č. 4981 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 5/2012 (č. overenia 230/2012) v prospech vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 4976/15, 4976/16, podľa V-8039/14 zo dňa 26.05.2014
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemok parc. č. 4976/15, spočívajúce v povinnosti strpieť právo umiestnenia a uloženia NN prípojky a NN kábla, vrátane vstupu na pozemky zaťažené vecným bremenom za účelom zabezpečenia prevádzky, opráv a údržby, v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 26/2019 (č. overenia G1-536/2019) v prospech GEON, a.s., IČO 35925566, podľa V-7996/2019 zo dňa 29.3.2019. -
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno na pozemku CKN parc.č.4976/16 spočívajúce v práve stavby bytového domu súpisné číslo 13972, postaveného na pozemkoch CKN parc.č.4976/1, č.4976/10, č.4976/12, č.4976/14, č.4976/16, č.4976/18, č.4976/20, č.4976/22, č.4976/24, č.4976/26, č.4976/28, č.4976/30 podľa V-9245/2019 zo dňa 27.05.2019 -
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. (IČO 00151653) na pozemky registra C KN parc.č. 4976/15, 4976/16, podľa V-35525/2020 zo dňa 14.01.2021
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech micropix, s.r.o. (IČO: 36774936) na pozemky registra C KN parc.č. 4976/15, 4976/16, podľa V-14870/2022 zo dňa 13.05.2022.
Vlastník poradové číslo 1	Príkaz na zriadenie exekučného záložného práva v prospech oprávneného micropix, s.r.o.(IČO: 36774939) na pozemok registra C KN parc.č. 4976/15, 4976/16 , podľa exekučného pikazu č. 133EX 13/24 zo dňa 03.07.2024 (súdny exekútor JUDr. Branislav Plško, Bratislava), Z-9819/2024

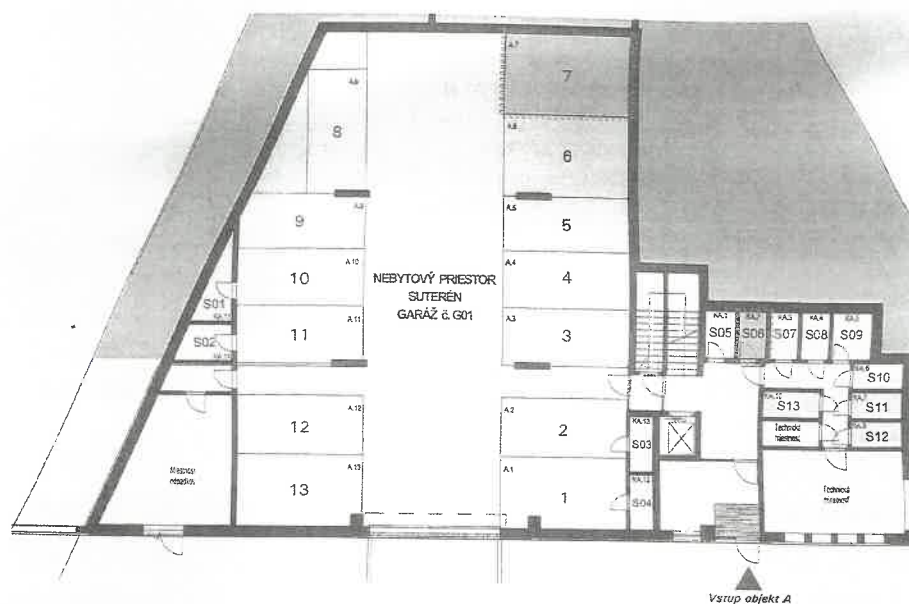
Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

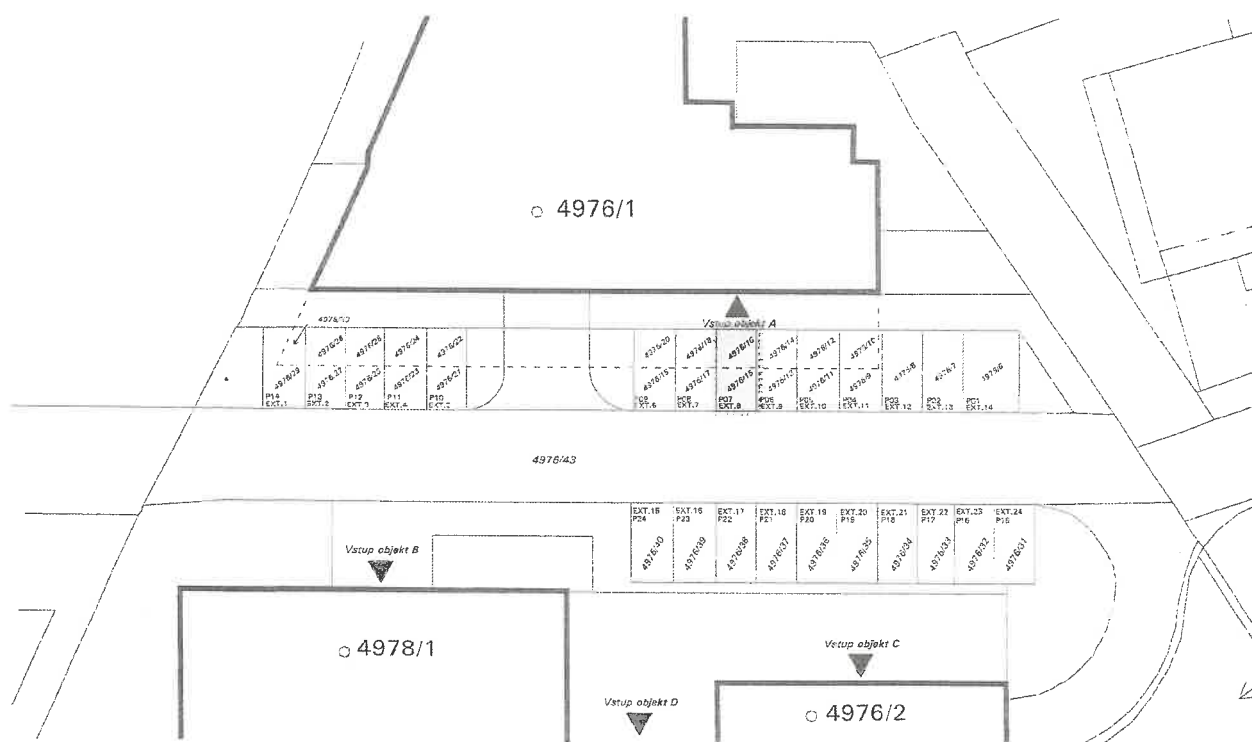


terasa





Príloha: Situáčný plán garážových státí a kobiek v objekte A
Annex: Garage parking and cellars plan in object A



Príloha: Situáčný plán vonkajšieho parkovacieho státi
Annex: Outside parking plan

Prehľad aktuálnej realitnej inzercie



5 izbový - PENTHOUSE POD VACHMAJSTROM | 176 m² + 154 ...

Pod vachmajstrom, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

5 a viac izbový byt 340 m²

Predstavte si ranu kávu s panorámou celej Bratislavy. Večer pri krbe. Absolútne ticho – bez...

810 Slovenska, a.s.
5 a viac izbový byt Bratislava III

900 000 €

2 647,06 €/m²

Zdroj: <https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuTb2kylVul/penthouse-pod-vachmajstrom-176-m2-154-m2-teras>



FRANK ZICHER - Predávame 5- izbový byt so záhradou v proj...

Strážna, Bratislava-Nové Mesto, okres Bratislava III

5 a viac izbový byt 151 m²

Realitná kancelária FRANK ZICHER ponúka na predaj priestorový 5-izbový byt s...

FRANK ZICHER s.r.o.
5 a viac izbový byt Bratislava III

990 000 €

6 556,29 €/m²

Zdroj: <https://www.nehnutelnosti.sk/detail/Ju3Xq mz7OpG/frank-zicher-predavame-5-izbovy-byt-so-zahradou-v-projekte-parkville-na-kolibe>



SVOBODA & WILLIAMS | 112822 | Slnecný 4-izbový byt s dvom...

Bratislava-Staré Mesto, okres Bratislava I

4 izbový byt 155 m²

Slnecný 4-izbový byt s dvoma terasami s panoramatickými výhľadmi na mesto je umiestneny...

Svoboda&Williams Slovakia s.r.o.
4 izbový byt Bratislava I

990 000 €

6 387,10 €/m²

<https://www.nehnutelnosti.sk/detail/JuEl601dCj/svoboda-and-williams-112822-slnecny-4-izbovy-byt-s-dvoma-terasami-s-panoramatickými-vyhľadmi-na-mesto>

FOTODOKUMENTÁCIA

Byt č. 12-A12 v bytovom dome súp. č. 13672, kat. územie Vinohrady



Pohľad juhovýchodný



Pohľad východný



Pohľad severovýchodný



Pohľad na p. č. 4976/15 a 4976/16



Vchod do domu z východnej strany



Zádverie vchodu do domu



Zádverie vchodu do domu



Schodisko



Vstupné dvere do bytu



Chodba



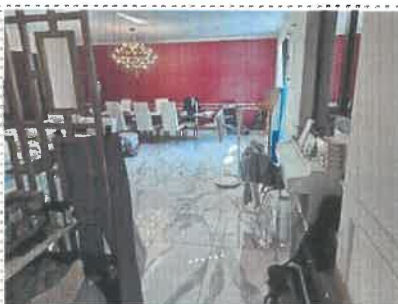
WC



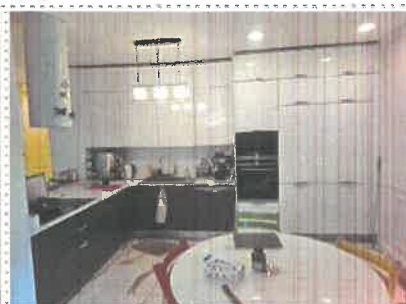
WC



Chodba



Obývacia izba



Kuchyňa



Kuchyňa



Obývacia izba



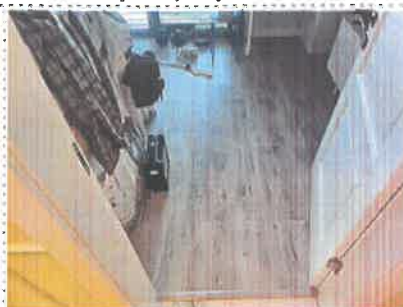
Terasa z obývacej izby



Terasa z obývacej izby



Chodba



Izba 1



Izba 1



Izba 1



Izba 2



Izba 2



Kúpeľňa



Kúpeľňa



Kúpeľňa



Izba 3



Izba 3



Technická miestnosť



Technická miestnosť



Izba 4



Izba 4



Kúpeľňa z izby 4



Kúpeľňa z izby 4



Kúpeľňa z izby 4



Terasa



Terasa



Priestor č. S06



Priestor č. S06



Priestor G01- garáž



Priestor G01- garáž, park. státie



Priestor č. T03



Priestor č. T03

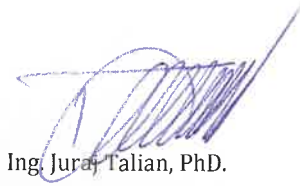
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka fyzickej osoby

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 914986.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 44/2026.

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



Ing. Juraľ Talian, PhD.

